

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

القوائم المالية المستقلة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
وتقرير مراقب الحسابات حولها

المحتويات

الصفحة

٢-٣	تقرير مراقب الحسابات
٤	قائمة المركز المالي المستقلة
٥	قائمة الأرباح أو الخسائر المستقلة
٦	قائمة الدخل الشامل المستقلة
٧	قائمة التغير في حقوق الملكية المستقلة
٨	قائمة التدفقات النقدية المستقلة
٩-٤٩	الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

تقرير مراقب الحسابات إلى السادة/ مساهمي شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية) حول مراجعة القوائم المالية المستقلة

مقدمة

راجعنا القوائم المالية المستقلة المرفقة لشركة إعمار مصر للتنمية - شركة مساهمة مصرية - ("الشركة") والمتمثلة في قائمة المركز المالي المستقلة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ وكذا القوائم المستقلة للأرباح أو الخسائر وللدخل الشامل وللتغير في حقوق الملكية وللتدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، وملخص للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإيضاحات.

مسئولية الإدارة عن القوائم المالية المستقلة

هذه القوائم المالية المستقلة مسؤولية إدارة الشركة، فالإدارة مسؤولة عن إعداد وعرض القوائم المالية المستقلة عرضاً عادلاً وواضحاً وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية وفي ضوء القوانين المصرية السارية، وتتضمن مسؤولية الإدارة تصميم وتنفيذ والحفاظ على رقابة داخلية ذات صلة بإعداد وعرض قوائم مالية عرضاً عادلاً وواضحاً خالية من أية تحريفات هامة ومؤثرة سواء ناتجة عن الغش أو الخطأ، كما تتضمن هذه المسؤولية اختيار السياسات المحاسبية الملائمة وتطبيقها وعمل التقديرات المحاسبية الملائمة للظروف.

مسئولية مراقب الحسابات

تتخصص مسئوليتنا في إبداء الرأي على هذه القوائم المالية المستقلة في ضوء مراجعتنا لها. وقد تمت مراجعتنا وفقاً لمعايير المراجعة المصرية وفي ضوء القوانين المصرية السارية. وتتطلب هذه المعايير منا الالتزام بمتطلبات السلوك المهني وتخطيط وأداء المراجعة للحصول على تأكيد مناسب بأن القوائم المالية خالية من أية تحريفات هامة ومؤثرة.

وتتضمن أعمال المراجعة أداء إجراءات للحصول على أدلة مراجعة بشأن القيم والإفصاحات في القوائم المالية. وتعتمد الإجراءات التي تم اختيارها على الحكم المهني للمراقب ويشمل ذلك تقييم مخاطر التحريف الهام والمؤثر في القوائم المالية سواء الناتج عن الغش أو الخطأ. ولدى تقييم هذه المخاطر يضع المراقب في اعتباره الرقابة الداخلية ذات الصلة بقيام المنشأة بإعداد القوائم المالية والعرض العادل والواضح لها وذلك لتصميم إجراءات مراجعة مناسبة للظروف ولكن ليس بغرض إبداء رأي على كفاءة الرقابة الداخلية في المنشأة. وتشمل عملية المراجعة أيضاً تقييم مدى ملائمة السياسات المحاسبية والتقديرات المحاسبية الهامة التي أعدت بمعرفة الإدارة وكذا سلامة العرض الذي قدمت به القوائم المالية.

وإننا نرى أن أدلة المراجعة التي قمنا بالحصول عليها كافية ومناسبة وتعد أساساً مناسباً لإبداء رأينا على القوائم المالية المستقلة.

تقرير مراقب الحسابات
إلى السادة/ مساهمي شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)
حول مراجعة القوائم المالية المستقلة - تابع

الرأي
ومن رأينا أن القوائم المالية المستقلة المشار إليها أعلاه تعبر بعدالة ووضوح، في جميع جوانبها الهامة، عن المركز المالي المستقل للشركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، وعن أدائها المالي المستقل وتدفقاتها النقدية المستقلة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وذلك طبقا لمعايير المحاسبة المصرية وفي ضوء القوانين واللوائح المصرية ذات العلاقة.

تقرير عن المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى
تمسك الشركة حسابات مالية منتظمة تتضمن كل ما نص القانون ونظام الشركة على وجوب إثباته فيها وقد وجدت القوائم المالية المستقلة متفقة مع ما هو وارد بتلك الحسابات .

البيانات المالية الواردة بتقرير مجلس الإدارة المعد وفقاً لمتطلبات القانون ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ولائحته التنفيذية متفقة مع ما هو وارد بدفاتر الشركة وذلك في الحدود التي تثبت بها مثل تلك البيانات بالدفاتر.



زميل جمعية المحاسبين والمراجعين المصرية
زميل جمعية الضرائب المصرية
سجل المحاسبين و المراجعين رقم (٥٢٨٥)
سجل الهيئة العامة للرقابة المالية رقم (٨٣)

القاهرة في: ٢٩ فبراير ٢٠٢٤

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

قائمة المركز المالي المستقلة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٢٠٢٢	٢٠٢٣	إيضاح	
جنيه مصري	جنيه مصري		
			الأصول
			أصول غير متداولة
٣,٢٦٦,٣٩٩,٣١٤	٤,٧٩١,٩١٦,٨١٢	(٤)	أصول ثابتة
٣,٤٤١,٤٩٣,١٠٥	٣,٩٣٨,٢٧٥,٥٠٧	(٥)	أصول ثابتة تحت الإنشاء
-	٢٤,٥٠٠	(٦)	استثمار في شركة تابعة
١٥,٦٢٥	٦٢,٥٠٠	(٧)	استثمار في شركة شقيقة
٢,٥٠٨,٣٠٧,٠٨٩	٢,٨٤٨,٧٢١,٧١٩	(٨)	استثمارات عقارية
٣٨,٢٨٥,٨١٣	٢,٠٣٥,٢٨٩	(٩)	أصول حق انتفاع
٩,٢٥٤,٥٠٠,٩٤٦	١١,٥٨١,٠٣٦,٣٢٧		إجمالي الأصول غير المتداولة
			أصول متداولة
٣٢,٥٠٠,٥٢٤,١٩٣	٣٦,٨١٩,٣٥٥,٧٨٢	(١٠)	عقارات لغرض التطوير
٧,٥٤١,٦٩٢,١٠٨	٥,٢٥٥,٦٣٦,٦٩١	(١١)	أصول مالية بالتكلفة المستهلكة
٦,١٠٨,٩٥٦,٨٤٣	٧,٩٦٦,٥٨٧,٩٧١	(١٢)	عملاء وأوراق قبض
٢١٠,٤٤٧,٨١١	٣٤٢,٣٠٨,٢٠٧	(١٣-أ)	مستحق من أطراف ذات علاقة
١١,٤٠١,١٧٠,٢٠٦	١٥,٦٧٠,٩١٥,٣٩٠	(١٤)	مصرفات مدفوعة مقدماً ومدينون متنوعون وأرصدة مدينة أخرى
٧,٣٦١,١١٦,٢٢٢	٩,٥٩٠,٣٣٧,٥٧٩	(١٥)	النقدية بالصندوق ولدى البنوك
٦٥,١٢٣,٩٠٧,٣٨٣	٧٥,٦٤٥,١٤١,٦٢٠		إجمالي الأصول المتداولة
٧٤,٣٧٨,٤٠٨,٣٢٩	٨٧,٢٢٦,١٧٧,٩٤٧		إجمالي الأصول
			حقوق الملكية والالتزامات
			حقوق الملكية
٤,٥٢٩,٣٣٨,٠٠٠	٤,٥٢٩,٣٣٨,٠٠٠	(٢٣)	رأس المال
١,٣٥٠,٢٨٦,١٦٨	١,٣٥٠,٢٨٦,١٦٨		علاوة اصدار
٨١٠,٨٧٦,١٢٥	١,١٣٩,٠٤١,٩٥٧		احتياطي قانوني
٢٢,٢١١,٥٠٧,٧٤٧	٢٨,٦٦٤,٨٤٨,٢٢٥		أرباح مرحلة
٢٨,٩٠٢,٠٠٨,٠٤٠	٣٥,٦٨٣,٥١٤,٣٥٠		إجمالي حقوق الملكية
			الالتزامات
			التزامات غير متداولة
٤٠,٢٩٨,٧٤٨	-	(٩)	التزامات ايجار طويلة الاجل
٤٣,٥٨٦,٦١٧	٦٣,٦٧٧,٢٣٩	(١٧)	التزامات نهاية الخدمة
٣٣٣,٦٣٨,١٥٧	٦٥٢,٥٩٦,٢٦٢	(٣٠)	التزامات ضريبية مزجلة
١,٠٧٩,٧٢٨,٨٠٧	١,١٩٦,٩٨٩,٩٦٩	(١٦)	تسهيلات ائتمانية طويلة الاجل
٢,٩٤٦,٨٥٠,٥٠٧	٣,٥٩٩,٤٤٤,١١٨	(٢١)	التزامات طويلة الاجل
٤,٤٤٤,١٠٢,٨٣٦	٥,٥١٢,٧٠٧,٥٨٨		إجمالي الالتزامات غير المتداولة
			التزامات متداولة
٧٢,٢١١,٥٤٨	٩٨,٣٢٣,٢١٠	(١٨)	مخصصات
١,٧٥٥,٦٠٧,٢٠٢	١,٧٦٦,٩٣٦,٣٩٨	(١٦)	تسهيلات ائتمانية
١٣,١٤١,٣٦٦,٤٧٢	١٧,٣٨٤,١٢٠,٤٠٤	(١٩)	موردون ومصرفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
٢٢٧,٨٢٧,١٦٠	٣٤١,٧٩٠,١٣٨	(١٣-أ)	مستحق إلى أطراف ذات علاقة
١,٣٧٨,٩٩٤,٣٦٨	١,٤٩٣,٥٢١,٨٤١		ضرائب دخل مستحقة
٢٣,٣٤٢,٧٤٨,٨٤٤	٢٣,٧٩٤,٠٨٥,٠٥٢	(٢٠)	عملاء دفعات مقدمة
١,٠٨٢,٥٥٥,٧٨٩	١,١٥١,١٧٨,٩٦٦	(٢٢)	تأمينات ضمان أعمال
٣٠,٩٨٦,٠٧٠	-	(٢١)	الجزء المتداول من التزامات طويلة الاجل
٤١,٠٣٢,٢٩٧,٤٥٣	٤٦,٠٢٩,٩٥٦,٠٠٩		إجمالي الالتزامات المتداولة
٤٥,٤٧٦,٤٠٠,٢٨٩	٥١,٥٤٧,٦٦٣,٥٩٧		إجمالي الالتزامات
٧٤,٣٧٨,٤٠٨,٣٢٩	٨٧,٢٢٦,١٧٧,٩٤٧		إجمالي الالتزامات وحقوق الملكية

عضو مجلس الإدارة

رئيس مجلس الإدارة

الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) إلى (٤٠) جزء لا يجزأ من القوائم المالية .

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

قائمة الأرباح أو الخسائر المستقلة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٢٠٢٢	٢٠٢٣	إيضاح
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٤,٧٣٦,١٨٠,٢٨٨	١٥,٠٩٥,٦٩٤,٢٧٥	(٢٤) الإيرادات
(٨,١١٩,٤٤٣,٣٧٦)	(٨,٣٩٥,٥٧٣,٣٧٤)	(٢٥) تكلفة الإيرادات
٦,٦١٦,٧٣٦,٩١٢	٦,٧٠٠,١٢٠,٩٠١	مجمول الربح
(٣٨٦,٠٢٠,٢٥٨)	(٣٨٨,٧٠١,٦٥٨)	(٢٦) مصروفات بيعيه و تسويقية
(١,٠٣٧,٢٨٨,٢٨٦)	(١,١١٩,٩١٩,٨٢٣)	(٢٧) مصروفات عموميه و ادارية
٣,٤٦٣,٠٥٣,١٣٢	٣,٤٤٣,١٨٩,١٥٣	(٢٨) إيرادات تمويلية
(٧٧,٠٤٠,٣٨١)	(٩٦,٤٥١,٠٤٩)	(٢٩) مصروفات تمويلية
٢٧٩,٣٦٧,٢٥١	٤٣٢,٨٦٥,٤٤٩	صافي إيرادات أخرى
(٨٦,٦١٧,٩٠٧)	(٢٠١,٦٤٦,٨١٤)	خسائر ائتمانية متوقعة
(١٠٦,٥٥٦,٦٢١)	-	(٤) اضمحلال في الأصول ثابتة
(٧٣,٤٨١,٩٧١)	(٤٩,٣٧٣,٢٧١)	(١٨) مخصصات
٥,٣٧٢,٠٩٢	٢,٢٦١,٦٦٨	(١٨) مخصصات انتفي الغرض منها
٨,٥٩٧,٥٢٣,٩٦٣	٨,٧٢٢,٣٤٤,٥٥٦	أرباح السنة قبل ضرائب الدخل
(٢,٠٣٤,١٩١,٦٩٨)	(١,٩٤٠,٨٣٨,٢٤٦)	(٣٠) ضرائب الدخل
٦,٥٦٣,٣٣٢,٢٦٥	٦,٧٨١,٥٠٦,٣١٠	أرباح السنة
١,٣٩	١,٤٣	(٣٢) ربحية السهم -الأساسي والمخفض

الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) الى (٤٠) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية المستقلة.

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

قائمة الدخل الشامل المستقلة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٦,٥٦٣,٣٣٢,٢٦٥	٦,٧٨١,٥٠٦,٣١٠	أرباح السنة
-	-	الدخل الشامل الآخر
<u>٦,٥٦٣,٣٣٢,٢٦٥</u>	<u>٦,٧٨١,٥٠٦,٣١٠</u>	إجمالي الدخل الشامل

الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) الى (٤٠) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية المستقلة.

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

قائمة التغير في حقوق الملكية المستقلة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

رأس المال	علاوة اصدار	احتياطي قانوني	أرباح مرحلة	إجمالي
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٢	٤,٥٢٩,٣٣٨,٠٠٠	١,٣٥٠,٢٨٦,١٦٨	٦٠٤,٩٠٠,١٢٠	١٥,٨٥٤,١٥١,٤٨٧
٢٢,٣٣٨,٦٧٥,٧٧٥				
إجمالي الدخل الشامل	-	-	-	٦,٥٦٣,٣٣٢,٢٦٥
٦,٥٦٣,٣٣٢,٢٦٥				
محول إلى احتياطي قانوني	-	-	٢٠٥,٩٧٦,٠٠٥	(٢٠٥,٩٧٦,٠٠٥)
٢٠٢٢	٤,٥٢٩,٣٣٨,٠٠٠	١,٣٥٠,٢٨٦,١٦٨	٨١٠,٨٧٦,١٢٥	٢٢,٢١١,٥٠٧,٧٤٧
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٤,٥٢٩,٣٣٨,٠٠٠	١,٣٥٠,٢٨٦,١٦٨	٨١٠,٨٧٦,١٢٥	٢٢,٢١١,٥٠٧,٧٤٧
٢٨,٩٠٢,٠٠٨,٠٤٠				
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٣	٤,٥٢٩,٣٣٨,٠٠٠	١,٣٥٠,٢٨٦,١٦٨	٨١٠,٨٧٦,١٢٥	٢٢,٢١١,٥٠٧,٧٤٧
٢٢,٣٣٨,٦٧٥,٧٧٥				
إجمالي الدخل الشامل	-	-	-	٦,٧٨١,٥٠٦,٣١٠
٦,٧٨١,٥٠٦,٣١٠				
محول إلى احتياطي قانوني	-	-	٣٢٨,١٦٥,٨٣٢	(٣٢٨,١٦٥,٨٣٢)
٢٠٢٣	٤,٥٢٩,٣٣٨,٠٠٠	١,٣٥٠,٢٨٦,١٦٨	١,١٣٩,٠٤١,٩٥٧	٢٨,٦٦٤,٨٤٨,٢٢٥
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٤,٥٢٩,٣٣٨,٠٠٠	١,٣٥٠,٢٨٦,١٦٨	١,١٣٩,٠٤١,٩٥٧	٢٨,٦٦٤,٨٤٨,٢٢٥
٣٥,٦٨٣,٥١٤,٣٥٠				

الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) الى (٤٠) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية المستقلة.

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

قائمة التدفقات النقدية المستقلة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٢٠٢٢	٢٠٢٣	إيضاح	جنيه مصري	جنيه مصري
الأنشطة التشغيلية				
٨,٥٩٧,٥٢٣,٩٦٣	٨,٧٢٢,٣٤٤,٥٥٦			
٢٨٦,٥٧٧,١٠٢	٣٢٩,٦١٨,١٧١	(٤)		
٥٥,٠٥٣,٣٧١	٩٤,٤١٢,٥١٧	(٨)		
٦,٨٦٠,٧٩٨	٦,٤٧٤,٠٩١	(٩)		
٨,٨٧٧,٥٩١	٤٤,٣٢٢,٣٣٦	(١٧)		
٧٣,٤٨١,٩٧١	٤٩,٣٧٣,٢٧١	(١٨)		
(٥,٣٧٢,٠٩٢)	(٢,٢٦١,٦٦٨)	(١٨)		
٢٨٣	١٣,٩٢٥			
٨٦,٦١٧,٩٠٧	٢٠١,٦٤٦,٨١٤			
(١,١٨٩,٨٢١)	-	(١٠)		
١٠٦,٥٥٦,٦٢١	-	(٤)		
-	(٧,٤٧٢,١٠٤)	(٩)		
٧٧,٠٤٠,٣٨١	٩٦,٤٥١,٠٤٩	(٢٩)		
(٣,٤٦٣,٠٥٣,١٣٢)	(٣,٤٤٣,١٨٩,١٥٣)	(٢٨)		
٥,٨٢٨,٩٧٤,٩٤٣	٦,٠٩١,٧٣٣,٨٠٥			
(٢,٨١٨,٤١٨,٢٩٧)	(١,٨٩٣,٦٦٩,٣٥٤)			
(٢١٠,٤٣٧,٤٩٣)	(١٣١,٨٦٠,٣٩٦)			
(١,٩٤٠,٩٣٤,٠٩٨)	(٤,٥١٦,٣٧١,٥٩٧)			
(٦٩٦,٣٦٧,٧٨٨)	(٣,٥٢٢,٤٢٥,٠١٢)			
١,١٣٥,٠٦٩,٦٤٦	٤٥١,٣٣٦,٢٠٨			
١,٦٩٦,٠٩٨,٣١٠	٤,٢٠٤,٥٤٨,٥٧٥			
٥١,٥١٨,٠٨٨	٨١,٢٠٥,٢٤١			
٢٥٩,١٩٠,٥٠٦	٦٨,٦٢٣,١٧٦			
(٢٥,١٠٠,٣٣٤)	(٢٠,٩٩٩,٩٤١)	(١٨)		
(٦,٥٦٨,٩٨٣)	(٢٤,٢٣١,٧١٤)	(١٧)		
(١,٢٢٠,٨٤١,٣٢٠)	(١,٥٠٧,٣٥٢,٦٦٨)			
٢,٠٥٢,١٨٣,١٨٠	(٧١٩,٤٦٣,٦٧٧)			
صافي التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة التشغيلية				
الأنشطة الاستثمارية				
١,٢٢٨,٨٣١,٩٩٦	١,٥٣٠,٢٧٧,٨٢٤			
(١٢٥,٥٧١,٦٩٧)	(١,٨٥٥,١٣٥,٦٦٩)	(٤)		
٦٥٠	(١٣,٩٢٥)	(٤)		
(٣٥٥,٢٠٠,٤٥٤)	(٤٣٤,٨٢٧,١٤٧)	(٨)		
(١,٦٦٦,٣٤٠,١١٩)	(٤٩٦,٧٨٢,٤٠٢)	(٥)		
(١٧,٦٦٠,٧٥٤,٩٥١)	(٤,٨٨٠,٥٤٠,٤٨٧)			
١٨,١٤٣,٨٨٤,٢٢٨	٧,٥٤١,٦٩٢,١٠٨			
٤٢,٥٠٠	(٢٤,٥٠٠)	(٦)		
(١٥,٦٢٥)	(٤٦,٨٧٥)	(٧)		
(٤٣٥,١٢٣,٤٧٢)	١,٤٠٤,٥٩٨,٩٢٧			
(١,٤٧٣,٠٨١,٦٣٦)	(١,٧٢٠,٥١٩,٥٩١)			
٤,٣٠٨,٤١٧,٦٤٦	١,٨٤٩,١٠٩,٩٥٥			
(٢,٦٠٨,٦٥٦,١١٠)	(٣٤,٧١٤,٧٣٣)			
(٩,٠٣٩,١٥٩)	(٩,١٧١,٧١٨)	(٩)		
(٣٠٥,٠٥٢,٨١٣)	(٢٣١,٦١٢,٨٦٣)			
(٨٧,٤١٢,٠٧٢)	(١٤٦,٩٠٨,٩٥٠)			
١,٥٢٩,٦٤٧,٦٣٦	٥٣٨,٢٢٦,٣٠٠			
٢,٠٤٧,٥٩٣,٥١٩	١,٦٨٨,٤٣٥,٧٦٩			
(٥,٣٣٠,١٢٨)	٢,٥٥٩,٢٨٨			
٣,٧٣٧,٣٣٠,١٩٥	٧,٣٠٩,٢٤١,٢٢٢	(١٥)		
٧,٣٠٩,٢٤١,٢٢٢	٩,٥٣٨,٤٦٢,٥٧٩	(١٥)		
صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) الأنشطة الاستثمارية				
الأنشطة التمويلية				
إيرادات تمويلية مقبوضة				
مدفوعات لشراء أصول ثابتة				
متحصلات من بيع أصول ثابتة				
مدفوعات لشراء استثمارات عقارية				
مدفوعات لشراء أصول ثابتة تحت الإنشاء				
مدفوعات لشراء أصول مالية بالتكلفة المستهلكة				
متحصلات من أصول مالية بالتكلفة المستهلكة				
استثمار في شركة تابعة				
استثمار في شركة شقيقة				
صافي التدفقات النقدية من (المستخدمة في) الأنشطة الاستثمارية				
الأنشطة التمويلية				
سداد تسهيلات ائتمانية				
متحصلات من تسهيلات ائتمانية				
سداد التزامات طويلة الأجل				
سداد التزامات إيجار				
مصرفات تمويلية مدفوعة				
صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) الأنشطة التمويلية				
صافي الزيادة في النقدية وما في حكمها				
صافي فروق تقييم العملة				
الخسارة الائتمانية المتوقعة على النقدية وما في حكمها				
النقدية وما في حكمها في بداية السنة				
النقدية وما في حكمها في نهاية السنة				

أهم المعاملات غير النقدية:

- التغير في الالتزامات طويلة الأجل بمبلغ ٦٥٦,٣٢٢,٢٧٤ جنيه مصري و طرح من التغير في العقارات لغرض التطوير (٧١٢,٤٧٧,٧٨٤) جنيه مصري لعام (٢٠٢٢) .

الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) الى (٤٠) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية المستقلة.

١ - نبذة عامة عن الشركة وأنشطتها

شركة إعمار مصر للتنمية - شركة مساهمة مصرية - ("الشركة") مؤسسة ومسجلة في مصر وفقاً لأحكام قانون ضمان وحواجز الاستثمار رقم ٨ لسنة ١٩٩٧ وتم قيد الشركة في السجل التجاري تحت رقم ١٢٨٤١ في ١٦ مارس ٢٠٠٥.

تمت الموافقة على إدراج شركة إعمار مصر للتنمية (ش.م.م.) في البورصة المصرية في ٤ مارس ٢٠١٥ بناء على قرار لجنة قيد السوق والبورصة المصرية.

يتمثل نشاط الشركة في:

- التخطيط وإقامة المناطق العمرانية وتجهيزها بجميع المرافق والخدمات
- تصميم وإنشاء وإدارة وتشغيل وصيانة محطات توليد الكهرباء على اختلاف مصادرها وشبكات توزيعها.
- إقامة وتشغيل محطات تحلية وتكرير مياه الشرب وشبكات توزيعها
- إقامة وتشغيل وصيانة محطات الصرف الصحي
- تنمية المشروعات والاستثمار والتنمية العقارية
- تملك وإنشاء وإدارة والتسويق للفنادق والموتيلات والوحدات السكنية والقرى السياحية والأنشطة المكملية والمرتبطة بذلك من خدمات، ترفيهية، رياضية، تجارية وثقافية
- إقامة وتشغيل مارينا اليخوت وملاعب الجولف ومراكز الغطس والأنشطة المكملية والمرتبطة بذلك.
- التأجير التمويلي.
- بيع و توزيع الكهرباء.

تعمل الشركة حالياً في التخطيط وإقامة المناطق العمرانية وتجهيزها بجميع المرافق والخدمات ومشاريع التنمية والاستثمار والتطوير العقاري.

ان الشركة الأم النهائية هي شركة إعمار العقارية (ش.م.ع) ("الشركة الأم").

تم اعتماد القوائم المالية المستقلة للشركة عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ طبقاً لقرار مجلس الإدارة المنعقد في ذلك التاريخ ٢٩ فبراير ٢٠٢٤.

١-٢ أسس إعداد القوائم المالية

تم إعداد القوائم المالية المستقلة للشركة وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية والقوانين واللوائح السارية.

تم إعداد وعرض القوائم المالية المستقلة بالجنيه المصري، وهي عملة التعامل للشركة.

تم إعداد القوائم المالية المستقلة للشركة وفقاً لفرض الاستمرارية ومبدأ التكلفة التاريخية.

٢-٢ الأحكام والتقديرات المحاسبية الهامة

يتطلب إعداد هذه القوائم المالية المستقلة قيام الإدارة بعمل أحكام وتقديرات تؤثر على قيم الإيرادات، والمصروفات، والأصول، والالتزامات المدرجة بالقوائم المالية المستقلة وما يصاحبها من إفصاحات وكذا الإفصاح عن الالتزامات المحتملة في تاريخ القوائم المالية. وقد ينشأ عن عدم التأكد المحيط بهذه الافتراضات والتقديرات نتائج تتطلب إدخال تعديلات جوهرية على القيمة الدفترية للأصول أو الالتزامات المتأثرة في الفترات المستقبلية.

ويجري مراجعة التقديرات وما يصاحبها من افتراضات بشكل مستمر. ويتم الاعتراف بالتعديلات التي تطرأ على التقديرات المحاسبية في الفترة التي يجري خلالها مراجعة التقديرات.

٢-٢ الأحكام والتقديرات المحاسبية الهامة (تابع)

الأحكام

تحديد التزامات الأداء

فيما يتعلق ببيع الوحدات العقارية، قامت الشركة بتقييم أنه بناءً على اتفاقيات البيع والشراء المبرمة مع العملاء وأحكام القوانين واللوائح ذات الصلة، حيث يتم إبرام العقود لتوفير أصول عقارية للعملاء، تشكل التزام أداء مفرد. وبالتحديد، تشمل السلع والخدمات المتعهد بها في عقود بيع العقارات قيد التطوير بشكل أساسي أعمال التصميم وشراء المواد وتطوير العقار. بشكل عام، الشركة مسؤولة عن جميع هذه السلع والخدمات والإدارة العامة للمشروع. على الرغم من أن هذه السلع والخدمات يمكن أن تكون مميزة، إلا أن الشركة تحاسبها على أنها التزام أداء واحد لأنها غير مميزة في سياق العقد. تستخدم الشركة تلك السلع والخدمات كمدخلات وتقدم خدمة هامة لدمجها في مخرجات مجمعة، أي العقار المكتمل الذي تم التعاقد مع العميل عليه.

تحديد سعر المعاملة

يجب على الشركة تحديد سعر المعاملة فيما يتعلق بكل عقد من عقودها مع العملاء. عند اتخاذ هذا الحكم، تقوم الشركة بتقييم اثر أي مقابل متغير في العقد، بسبب الخصومات أو الغرامات، ووجود أي مكون تمويلي هام في العقد وأي مقابل غير نقدي في العقد. عند تحديد تأثير المقابل المتغير، تستخدم الشركة طريقة "المبلغ الأكثر ترجيحاً" في المعيار المحاسبي المصري رقم ٤٨ الإيرادات من العقود مع العملاء حيث يتم تحديد سعر المعاملة بالرجوع إلى المبلغ الوحيد الأكثر احتمالاً في نطاق مبالغ المقابل الممكنة.

نقل السيطرة في العقود مع العملاء

في الحالات التي تحدد فيها الشركة أن التزامات الأداء قد تم الوفاء بها في وقت معين، يتم الاعتراف بالإيراد عندما يتم تحويل السيطرة على الأصل الذي هو موضوع العقد إلى العميل. في حالة عقود بيع الوحدات العقارية، يكون هذا بشكل عام عندما يتم استلام مقابل الوحدة بشكل جوهري ولا توجد عوائق في تسليم الوحدة إلى العميل.

تصنيف العقارات

تحدد الشركة إذا ما كانت العقار مصنف كاستثمار عقاري أو عقار بغرض التطوير: يتكون الاستثمار العقاري من الأراضي والمباني غير المشغولة بواسطة الشركة والتي لا تعتزم الشركة استخدامها في عملياتها أو بيعها ضمن سياق النشاط المعتاد ولكن يحتفظ به بشكل رئيسي لتوليد إيراد إيجار أو ارتفاع في القيمة. معظم هذه الأراضي والمباني يتم تأجيرها للمستأجرين ولا يُعتزم بيعها ضمن سياق النشاط المعتاد.

أما العقار بغرض التطوير هو عقار يُحتفظ به لبيعه ضمن سياق النشاط المعتاد. وتعد هذه العقارات بشكل رئيسي العقارات السكنية التي تقوم الشركة بتطويرها وتعتزم بيعها قبل أو عند الانتهاء من بناءها.

التزامات التأجير التشغيلي - الشركة بصفتها مؤجر

دخلت الشركة في عقود إيجار لاستثماراتها العقارية. وحددت الشركة بناءً على تقييم شروط وأحكام التعاقد أن معايير الإيجار التمويلي لم تتوافر و تقوم الشركة بالمحاسبة عن تلك العقود كعقود تأجير تشغيلي.

٢-٢ الأحكام والتقديرات المحاسبية الهامة (تابع)

التقديرات

تقدير صافي القيمة البيعية لعقارات بغرض التطوير

يتم قياس العقارات بغرض التطوير بالتكلفة أو صافي القيمة البيعية، أيهما أقل. يتم تحديد صافي القيمة البيعية للعقار المكتمل بالرجوع إلى ظروف السوق وأسعاره في تاريخ القوائم المالية وتحدده الشركة استناداً إلى معاملات مشابهة. يتم تحديد صافي القيمة البيعية للعقار تحت الإنشاء بالرجوع إلى أسعار السوق في تاريخ القوائم المالية لعقار مكتمل مماثل ناقص التكلفة التقديرية لاستكمال الإنشاء.

تقييم الاستثمارات العقارية

تستعين الشركة بخبراء تقييم مستقلين مؤهلين مهنيًا من أجل الحصول على تقديرات القيمة السوقية للاستثمارات العقارية وذلك باستخدام أساليب تقييم متعارف عليها لأغراض مراجعة اضمحلال القيمة والإفصاحات في القوائم المالية.

اضمحلال قيمة العملاء و الارصدة المدينة الاخرى

يتم تقدير المبلغ القابل للتحويل من العملاء و الارصدة المدينة الاخرى عندما يكون تحصيل المبلغ بالكامل لم يعد متوقعاً. بالنسبة للمبالغ الجوهرية بشكل فردي، يجري التقدير على أساس فردي. أما المبالغ التي لا تعد جوهرية بشكل فردي، ولكنها تعدت تاريخ استحقاقها، فيجري تقييمها اجمالياً ويوضع لها مخصص وفقاً للمدة الزمنية التي انقضت منذ تاريخ استحقاقها استناداً إلى الخسائر الائتمانية المتوقعة.

العمر الإنتاجي للأصول الثابتة والاستثمارات العقارية

تحدد إدارة الشركة العمر الإنتاجي المقدر للأصول الثابتة والاستثمارات العقارية بغرض حساب الإهلاك. ويحدد هذا التقدير عقب النظر في العمر الإنتاجي المتوقع للأصل أو الإهلاك المادي للأصول. وتراجع الإدارة بشكل دوري العمر الإنتاجي المقدر وطريقة الإهلاك من أجل ضمان أن طريقة ومدة الإهلاك تتسق مع النمط المتوقع للمنافع الاقتصادية الناشئة عن هذه الأصول.

تكلفة استكمال المشروعات

تقدر المنشأة تكلفة استكمال المشروعات من أجل تحديد التكلفة المتعلقة بالإيرادات المعترف بها. وتتضمن هذه التقديرات تكلفة البنية التحتية، والمطالبات المتوقعة من قبل المقاولين والتي يقيمها مستشار المشروع، وكذلك تكلفة الوفاء بغير ذلك من الالتزامات التعاقدية المتعهد بها للعملاء.

الضرائب

تخضع الشركة لضريبة الدخل المفروضة في مصر. ويتحتم اتخاذ أحكام هامة من أجل تحديد إجمالي مخصصات الضرائب الحالية والضرائب المؤجلة. ولقد وضعت الشركة المخصصات، استناداً إلى تقديرات معقولة، واطعة في الاعتبار العواقب المحتملة لعمليات الفحص التي تجريها السلطات الضريبية في مصر. ويستند مبلغ هذا المخصص إلى عوامل عدة منها الخبرة بالفحوصات الضريبية السابقة والتفسيرات المختلفة للوائح الضريبية من قبل الشركة ومصلحة الضرائب. وقد تنشأ مثل هذه الاختلافات في التفسير في مواضيع عدة وفقاً للظروف السائدة في مصر في ذلك الحين.

يتم الاعتراف بأصول الضريبة المؤجلة للخسائر الضريبية المتراكمة غير المستخدمة إلى الحد الذي يكون من المحتمل فيه توفر أرباح خاضعة للضريبة والتي يمكن استخدام الخسائر مقابلها. يجب اتخاذ أحكام إدارية هامة لتحديد مبلغ أصول الضريبة المؤجلة التي يمكن الاعتراف بها استناداً إلى التوقيت المحتمل ومستوى الأرباح المستقبلية الخاضعة للضريبة بالإضافة إلى استراتيجيات التخطيط الضريبي المستقبلية.

٢-٢ الأحكام والتقديرات المحاسبية الهامة (تابع)

اضمحلال قيمة الأصول غير المالية

تقوم الشركة بتقييم ما إذا كان هناك مؤشرات على اضمحلال قيمة الأصول غير المالية في كل فترة من فترات إعداد القوائم المالية. ويجري اختبار الأصول غير المالية لتقييم اضمحلال القيمة عندما تكون هناك مؤشرات على أن القيمة الدفترية قد لا تكون قابلة للاسترداد. وعند احتساب القيمة الاستخدامية، تقدر الإدارة التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة من الأصل أو من الوحدة المولدة للنقد وتختار معدل الخصم المناسب من أجل احتساب القيمة الحالية لتلك التدفقات النقدية.

٣-٢ التغير في معايير المحاسبة المصرية

صدر قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٨٨٣ لسنة ٢٠٢٣ بتاريخ ٦ مارس ٢٠٢٣ الخاص بتعديل معايير المحاسبة المصرية، وعليه يستبدل ملحق التمهيد الوارد بمعايير المحاسبة المصرية الصادرة بقرار وزير الاستثمار رقم ١١٠ لسنة ٢٠١٥ بملحق تمهيد تعديلات معايير المحاسبة المصرية "الملحق التمهيدي تعديلات ٢٠٢٣".

كما يستبدل المعايير الاتية: أرقام (١٠) الأصول الثابتة، و (٢٣) الأصول غير الملموسة و (٣٤) الاستثمار العقاري، و (٣٥) الزراعة، و (٣٦) التنقيب عن الموارد التعدينية، من معايير المحاسبة المصرية المشار إليها، بالمعايير المرفقة بقرار رئيس الوزراء والملحق التمهيدي تعديلات ٢٠٢٣.

وفيما يلي أهم التغيرات في معايير المحاسبة المصرية "تعديلات ٢٠٢٣".

معيار المحاسبة المصري ١٠ المعدل: الأصول الثابتة

تم تعديل وإعادة إصدار معيار المحاسبة المصري ١٠ في ٢٠٢٣ ويبدأ تطبيق تلك التعديلات على الفترات المالية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٣. يجب التطبيق بأثر رجعي وتعديل المعلومات المقارنة.

يسمح معيار المحاسبة المصري ١٠ المعدل باستخدام نموذج إعادة التقييم عند القياس اللاحق للأصول الثابتة ويتم الاعتراف بالأرباح والخسائر الناتجة عن إعادة تقييم الأصول الثابتة ضمن الدخل الشامل الآخر وتجميعها ضمن حقوق الملكية في حساب "فائض إعادة تقييم". لا يوجد تأثير على القوائم المالية المستقلة للشركة حيث لم تقم الشركة بتغيير السياسة المحاسبية الحالية ولم تقم بتطبيق المعالجة المحاسبية البديلة.

معيار المحاسبة المصري ٢٣ المعدل: الأصول غير الملموسة

تم تعديل وإعادة إصدار معيار المحاسبة المصري ٢٣ في ٢٠٢٣ ويبدأ تطبيق تلك التعديلات على الفترات المالية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٣. يجب التطبيق بأثر رجعي وتعديل المعلومات المقارنة.

يسمح معيار المحاسبة المصري ١٠ المعدل باستخدام نموذج إعادة التقييم عند القياس اللاحق للأصول غير الملموسة ويتم الاعتراف بالأرباح والخسائر الناتجة عن إعادة تقييم الأصول غير الملموسة ضمن الدخل الشامل الآخر وتجميعها ضمن حقوق الملكية في حساب "فائض إعادة تقييم". لا يوجد تأثير على القوائم المالية المستقلة للشركة حيث لم تقم الشركة بتغيير السياسة المحاسبية الحالية ولم تقم بتطبيق المعالجة المحاسبية البديلة.

٤-٢ التغير في معايير المحاسبة المصرية (تابع)

معيار المحاسبة المصري ٣٤ المعدل: الاستثمار العقاري

تم تعديل وإعادة إصدار معيار المحاسبة المصري ٣٤ في ٢٠٢٣ ويبدأ تطبيق تلك التعديلات على الفترات المالية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٣. يجب التطبيق بأثر رجعي وتعديل معلومات المقارنة. تم السماح للمنشآت باستخدام خيار نموذج القيمة العادلة عند القياس اللاحق لاستثماراتها العقارية، مع إلزام صناديق الاستثمار العقاري فقط باستخدام نموذج القيمة العادلة عند القياس اللاحق لجميع أصولها العقارية. مع الاعتراف بالزيادة في القيمة العادلة عند القياس اللاحق للاستثمار العقاري ضمن بنود ضمن الدخل الشامل الآخر، بدلا من الأرباح أو الخسائر، وتجميعها ضمن حقوق الملكية في حساب "فائض تقييم الاستثمار العقاري بالقيمة العادلة". لا يوجد تأثير على القوائم المالية المستقلة للشركة حيث لم تقم الشركة بتغيير السياسة المحاسبية الحالية ولم تقم بتطبيق المعالجة المحاسبية البديلة.

معيار المحاسبة المصري ٣٥ المعدل: الزراعة

تم تعديل وإعادة إصدار معيار المحاسبة المصري ٣٥ في ٢٠٢٣ ويبدأ تطبيق تلك التعديلات على الفترات المالية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٣. يجب التطبيق بأثر رجعي وتعديل معلومات المقارنة. تم استبعاد النباتات المثمرة من معيار المحاسبة المصري ٣٥: الزراعة لتصحيح تحت نطاق معيار المحاسبة المصري ١٠: الأصول الثابتة. لا يوجد تأثير على القوائم المالية المستقلة للشركة.

معيار المحاسبة المصري ٣٦ المعدل: التقييم عن الموارد التعدينية

تم تعديل وإعادة إصدار معيار المحاسبة المصري ٣٦ في ٢٠٢٣ ويبدأ تطبيق تلك التعديلات على الفترات المالية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٣. يجب التطبيق بأثر رجعي وتعديل معلومات المقارنة. يسمح معيار المحاسبة المصري ٣٦ المعدل باستخدام نموذج إعادة التقييم عند القياس اللاحق لموارد التعدينية ويتم الاعتراف بالأرباح والخسائر الناتجة عن إعادة تقييم الموارد التعدينية ضمن الدخل الشامل الآخر وتجميعها ضمن حقوق الملكية في حساب "فائض اعادة تقييم". لا يوجد تأثير على القوائم المالية المستقلة للشركة.

٤-٢ معايير أصدرت ولا تزال غير سارية

فيما يلي المعايير والتفسيرات التي تم إصدارها، ولكن لا تزال غير سارية، حتى تاريخ إصدار القوائم المالية المستقلة. تنوي الشركة تطبيق هذه المعايير، إذا كانت تنطبق، عندما تصبح سارية.

معيار المحاسبة المصري ٥٠: عقود التأمين

معيار المحاسبة المصري ٥٠ " عقود التأمين " والذي حل محل معيار المحاسبة المصري ٣٧ "عقود التأمين". تم إصدار معيار المحاسبة المصري ٥٠ في ٢٠٢٣ ويبدأ تطبيق المعيار في أو بعد ١ يوليو ٢٠٢٤ في مصر ويسمح المعيار بالتطبيق المبكر.

يحدد هذا المعيار مبادئ إثبات عقود التأمين الواقعة ضمن نطاق هذا المعيار، ويحدد قياسها وعرضها والإفصاح عنها. ويتمثل هدف المعيار في ضمان قيام المنشأة بتقديم المعلومات الملائمة التي تعبر بصدق عن تلك العقود. وتوفر هذه المعلومات لمستخدمي القوائم المالية الأساس اللازم لتقييم أثر عقود التأمين تلك على المركز المالي للمنشأة وأدائها المالي وتدفقاتها النقدية. لا يوجد تأثير على القوائم المالية المستقلة للشركة.

٥-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة

الاعتراف بالإيرادات

تعترف الشركة بالإيراد من العقود مع العملاء بناءً على نموذج الخمس خطوات كما هو موضح في معيار المحاسبة المصري ٤٨ الإيراد من العقود مع العملاء

الخطوة ١ - تحديد العقد (العقود) مع العميل
يُعرّف العقد بأنه اتفاق بين طرفين أو أكثر ينشئ حقوقاً والتزامات واجبة النفاذ ويحدد الشروط الخاصة بكل عقد والتي يجب استيفائها.

الخطوة ٢ - تحديد التزامات الأداء في العقد
التزام الأداء هو تعهد في عقد مع عميل لتحويل سلعة أو خدمة إلى العميل.

الخطوة ٣ - تحديد سعر المعاملة
مبلغ المقابل الذي تتوقع الشركة أن يكون لها حق فيه مقابل تحويل السلع أو الخدمات المتعهد بها للعميل باستثناء المبالغ التي يتم تحصيلها بالنيابة عن أطراف ثالثة.

الخطوة ٤ - توزيع سعر المعاملة على التزامات الأداء في العقد
بالنسبة للعقد الذي يحوي أكثر من التزام أداء، ستقوم الشركة بتوزيع سعر المعاملة على كل التزام أداء بمبلغ يعكس مبلغ المقابل الذي تتوقع الشركة أن يكون لها حق فيه مقابل الوفاء بكل التزام الأداء.

الخطوة ٥ - الاعتراف بالإيراد عند وفاء الشركة بالتزام الأداء في نقطة من الزمن.

عند استيفاء الشركة لالتزام الأداء من خلال تقديم السلع والخدمات التي وعدت بها، ينشأ عن ذلك أصل العقد على أساس المبلغ المحقق من خلال الأداء. عندما يتجاوز المبلغ المحصل من العميل مبلغ الإيرادات المعترف به تنشأ التزام العقد.

يتم قياس الإيراد بالقيمة العادلة للمبلغ المحصل أو مستحق التحصيل، مع الأخذ في الاعتبار البنود التعاقدية المحددة للدفعات. تقوم الشركة بتقييم عقود الإيراد مقابل معايير محددة لتحديد ما إذا كانت تعمل كمورد رئيسي أم كوكيل. استنتجت الشركة بأنها تعمل كمورد رئيسي في جميع عقود إيراداتها.

تقوم الشركة بتعديل سعر المعاملة بتأثير المكون التمويلي الهام عن طريق خصمه باستخدام المعدل الذي سينعكس في معاملة تمويل منفصلة بين الشركة وعملائها في تاريخ نشأة العقد.

تدفع الشركة عمولة مبيعات للعقود التي تحصل عليها لبيع وحدات معينة من العقارات ورسملة التكاليف الإضافية (مصاريف العمولة) للحصول على عقد والتي تستوفي المعايير الواردة في معيار المحاسبة المصري رقم ٤٨. يتم الاعتراف بهذه التكاليف عند الاعتراف بالإيراد. يتم عرض التكاليف المرسملة للحصول على مثل هذه العقود بشكل منفصل كأصل متداول في قائمة المركز المالي ويتم إدراج استهلاكها في المصروفات البيعية والتسويقية في قائمة الأرباح أو الخسائر.

يتم الاعتراف بالإيرادات في قائمة الدخل إلى الحد الذي يكون فيه من المرجح تدفق المنافع الاقتصادية إلى الشركة وأن الإيرادات والتكاليف، حيثما ينطبق، يمكن قياسها بصورة معقولة.

٥-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

- إيرادات بيع العقار المكتمل
يتم الاعتراف بإيرادات بيع العقار عند استيفاء الشركة لالتزام الأداء ونقل السيطرة ومخاطر ومنافع الملكية من الشركة للعملاء. وذلك عند تسليم الوحدات للعملاء تسليماً فعلياً أو حكماً.
- إيرادات إيجار الاستثمار العقاري
يتم الاعتراف بإيرادات الإيجار باستخدام القسط الثابت على مدة العقد وتدرج في بند الإيرادات الأخرى بقائمة الأرباح أو الخسائر.
- إيرادات الفنادق
يتم الاعتراف بإيرادات الإقامة، الاغذية والمشروبات والخدمات الأخرى ذات العلاقة بالصافي بعد خصم الخصومات والضرائب عند تقديم الخدمات.
- إيرادات تمويلية
يتم إثبات إيرادات الفوائد على أساس الاستحقاق باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعال. معدل الفائدة الفعال هو المعدل الذي يستخدم لخصم الدفعات النقدية المستقبلية المتوقعة سدادها أو تحصيلها خلال العمر المتوقع للأداة المالية أو فترة زمنية أقل إذا كان ذلك مناسباً للتساوي تماماً القيمة الدفترية لأصل مالي أو التزام مالي.
- إيرادات الخدمات المقدمة للعملاء
يتم الاعتراف بالإيرادات الناتجة من تقديم خدمات المرافق (كهرباء أو مياه) عند تقديمها للعملاء ويتم ادراج إيرادات الخدمات المقدمة للعملاء ضمن الإيرادات الأخرى بقائمة الأرباح أو الخسائر.

التأجير

تقوم الشركة عند بداية العقد بتقييم ما إذا كان العقد عقد إيجار أو يحتوي على عقد إيجار. أي إذا كان العقد ينقل الحق في التحكم في استخدام أصل محدد لفترة زمنية نظير مقابل.

الشركة كمستأجر

تعترف الشركة بالتزامات الإيجار لسداد مدفوعات الإيجار وأصول حق الانتفاع التي تمثل الحق في استخدام الأصول.

(أ) أصول حق الانتفاع

تقوم الشركة بتقييم ما إذا كان العقد هو عقد إيجار عند نشأة العقد. تعترف الشركة بأصل حق الانتفاع والتزام عقد التأجير في الميزانية في تاريخ بداية عقد التأجير. يتم قياس أصل حق الانتفاع بالتكلفة، وتتكون من القياس الأولي لالتزام عقد التأجير، وأي تكاليف مباشرة أولية متكبدة بواسطة الشركة، وتقدير لأي تكاليف لتفكيك وإزالة الأصل في نهاية عقد التأجير، وأي دفعات إيجار تمت في أو قبل تاريخ بداية عقد الإيجار (ناقصاً أي حوافز مستلمة).

تستهلك الشركة أصول حق الانتفاع على أساس القسط الثابت من تاريخ بداية الإيجار وحتى نهاية العمر الإنتاجي لأصل حق الانتفاع أو نهاية مدة الإيجار أيهما أقرب. تقوم الشركة أيضاً بتقييم الاضمحلال في قيمة أصل حق الانتفاع عند وجود مثل هذه المؤشرات.

(ب) التزامات الإيجار

في تاريخ بداية عقد التأجير، تقوم الشركة بقياس التزام الإيجار بالقيمة الحالية لدفعات الإيجار غير المدفوعة في ذلك التاريخ، مخصومة باستخدام معدل الفائدة الضمني في عقد الإيجار إذا كان يمكن تحديد هذا المعدل بسهولة أو معدل الاقتراض الإضافي للمجموعة.

٥-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

تتكون دفعات الإيجار المدرجة في قياس التزام الإيجار من دفعات الإيجار الثابتة (تشمل دفعات ثابتة في جوهرها)، ودفعات متغيرة تستند إلى مؤشر أو معدل، والمبالغ المتوقعة دفعها بموجب ضمان القيمة المتبقية والدفعات الناشئة من ممارسة خيارات معينة التي تكون مؤكدة بصورة معقولة.

بعد القياس الأولي، يتم تخفيض الالتزام بالدفعات التي تمت ويتم زيادة الالتزام بالفائدة. يتم إعادة قياس الالتزام ليعكس أي إعادة قياس أو تعديل، أو إذا كانت هناك تغييرات في الدفعات الثابتة في جوهرها. عند إعادة قياس التزام الإيجار، ينعكس التعديل المقابل على أصل حق الانتفاع، أو الأرباح والخسائر إذا تم تخفيض أصل حق الانتفاع إلى الصفر.

تقوم الشركة بالمحاسبة عن الإيجارات التي يكون فيها الأصول محل العقد ذات قيمة صغيرة باستخدام الوسائل العملية. بدلاً من الاعتراف بأصول حق الانتفاع والتزامات الإيجار، يتم الاعتراف بالدفعات المتعلقة بها كمصروف في الأرباح أو الخسائر على أساس القسط الثابت على مدة فترة الإيجار.

الشركة كمؤجر

عقود الإيجار التي لا تقوم الشركة بتحويل معظم مخاطر ومنافع الخاصة بملكية الأصل يتم محاسبتها كعقود تأجير تشغيلي. يتم الاعتراف بإيرادات الإيجار باستخدام القسط الثابت على مدة العقد وتدرج في بند الإيرادات بقائمة الأرباح أو الخسائر نتيجة إلى طبيعتها التشغيلية.

يتم إضافة التكاليف المباشرة الأولية المتكبدة خلال فترة التفاوض والترتيب لعقد التأجير التشغيلي للقيمة الدفترية للأصل المؤجر ويتم الاعتراف به على مدة العقد كما الاعتراف بإيرادات الإيجار.

يتم الاعتراف بإيراد الإيجار المحتمل في الفترة التي تحقق فيها.

في تاريخ بدء عقد الإيجار، يعترف المؤجر بأرباح البيع أو الخسارة وفقاً لسياسة المبيعات المباشرة التي ينطبق عليها معيار المحاسبة المصري رقم ٤٩. لذلك، في تاريخ بدء عقد الإيجار، يعترف المؤجر بما يلي:

- القيمة العادلة للأصل كإيراد (أو القيمة الحالية لمدفوعات عقود التأجير المخصومة باستخدام معدل الفائدة السوقية، أيهما أقل)

- التكلفة (أو القيمة الدفترية) لتلك الأصول ناقصاً القيمة الحالية للقيمة المتبقية المحتملة وتدرج في بند تكلفة الإيرادات.

- أرباح أو خسائر البيع وفقاً لسياسة المبيعات المباشرة. يعترف المؤجر بربح أو خسارة البيع الناتجة من عقد التأجير التمويلي في تاريخ البدء، بغض النظر سواء قام المؤجر بتحويل الأصل كما موضح بمعيار المحاسبة المصري رقم ٤٩.

يعترف المؤجر بالتكاليف المتكبدة المتعلقة بالحصول على عقود التأجير التمويلي كمصروف في تاريخ البدء ويتم استبعادها من صافي الاستثمار في عقد الإيجار لأنها تتعلق بأرباح المؤجر.

احتياطي قانوني

وفقاً لأحكام قانون الشركات والنظام الأساسي للشركة يتم تحويل ٥٪ من صافي ربح السنة السابقة إلى الاحتياطي القانوني. ويجوز للشركة أن تقرر إيقاف هذا التحويل السنوي عندما يبلغ الاحتياطي القانوني ٥٠٪ من رأس المال المصدر.

٥-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الاقتراض

يتم الاعتراف بالاقتراض مبدئياً بالقيم التي تم استلامها. ويتم تبويب المبالغ التي تستحق خلال عام ضمن الالتزامات المتداولة، إلا إذا كان لدى الشركة الحق في تأجيل سداد رصيد القروض لمدة تزيد عن عام بعد تاريخ الميزانية، فيتم عرض رصيد القرض ضمن الالتزامات طويلة الأجل.

ويتم قياس القروض والاقتراض بفوائد بعد الاعتراف المبدئي على أساس التكلفة المستهلكة بطريقة معدل الفائدة الفعال. وتدرج الأرباح والخسائر الناتجة عن استبعاد الالتزامات بالإضافة إلى عملية الاستهلاك .

بطريقة معدل الفائدة الفعال بقائمة الأرباح أو الخسائر. ويتم احتساب التكلفة المستهلكة مع الأخذ في الاعتبار أي خصم أو علاوة عند الحصول على الاقتراض والأتعاب أو التكاليف التي تكون جزءاً من معدل الفائدة الفعال. ويدرج الاستهلاك بمعدل الفائدة الفعال ضمن تكاليف التمويل في قائمة الأرباح أو الخسائر.

تكلفة الاقتراض

يتم رسملة تكاليف الاقتراض المتعلقة مباشرة باقتناء أو إنشاء أو إنتاج الأصل المؤهل والذي يتطلب فترة زمنية طويلة لتجهيزه للاستخدام في الأغراض المحددة له أو لبيعه، كجزء من تكلفة الأصل. ويتم تحميل تكاليف الاقتراض الأخرى كمصروف في الفترة التي تحققت فيها. وتتمثل تكاليف الاقتراض في الفوائد والتكاليف الأخرى التي تنفقها الشركة لاقتراض الأموال.

ضرائب الدخل

يتم حساب ضريبة الدخل وفقاً لقانون الضرائب المصري.

ضرائب الدخل الجارية

يتم الاعتراف بأصول والالتزامات ضرائب الدخل للفترة الجارية والفترات السابقة وفقاً للمبلغ المتوقع استرداده أو سداده لمصلحة الضرائب.

ضرائب الدخل المؤجلة

ويتم الاعتراف بضريبة الدخل المؤجلة بإتباع طريقة الالتزامات على الفروق المؤقتة بين القيمة المعترف بها للأصل أو الالتزام للأغراض الضريبية (الأساس الضريبي) وقيمتها المدرجة بالميزانية (الأساس المحاسبي) وذلك باستخدام سعر الضريبة المطبق.

ويتم الاعتراف بضريبة الدخل المؤجلة كأصل عندما يكون هناك توقع بإمكانية الانتفاع بهذا الأصل لتخفيض الأرباح الضريبية المستقبلية، ويتم تخفيض الأصل بقيمة الجزء الذي لن يتحقق منه منفعة مستقبلية. يتم إدراج الضريبة الجارية والمؤجلة كإيراد أو مصروف في قائمة الأرباح أو الخسائر للفترة، فيما عدا الضريبة التي تنتج من معاملة أو حدث في نفس الفترة أو فترة أخرى مباشرة ضمن حقوق الملكية.

عقارات لغرض التطوير

يتم تصنيف العقارات التي تم إنشاؤها أو التي مازالت تحت الإنشاء لغرض البيع كعقارات لغرض التطوير. تظهر العقارات غير المباعة و الغير مسلمة للعملاء بالتكلفة أو صافي القيمة البيعية أيهما أقل.

تشتمل تكلفة العقارات لغرض التطوير على تكلفة الأراضي والمصروفات الأخرى ذات العلاقة التي يتم رسملتها عندما تكون الأنشطة الضرورية لجعل الأصول الجاهزة للبيع قيد التنفيذ. يمثل صافي القيمة الممكن تحقيقها (صافي القيمة البيعية) سعر البيع التقديري ناقصاً التكاليف اللازمة لاستكمال العقار و المصروفات اللازمة لبيع العقار.

٥-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الاستثمارات العقارية

تتمثل الاستثمارات العقارية في أراضي ومباني والتي يحتفظ بها لتحقيق إيجار أو ارتفاع في قيمتها أو كليهما أولاً بالتكلفة ، تتضمن التكلفة ثمن الشراء أو تكلفة الانشاء وأية نفقات مباشرة متعلقة بها. بعد الاعتراف الأولي يتم قياس الاستثمارات العقارية بالتكلفة بعد خصم مجمع الإهلاك وأي اضمحلال في القيمة. ويتم حساب الإهلاك بإتباع طريقة القسط الثابت طبقاً للعمر الإنتاجي للأصل (٢٠-٥٠ سنوات).

الأصول الثابتة

تظهر الأصول الثابتة بالتكلفة التاريخية بعد خصم مجمع الإهلاك و الخسائر المتراكمة لاضمحلال القيمة. وتتضمن هذه التكلفة تكلفة استبدال جزء من الأصول الثابتة عندما تتحقق تلك التكلفة واستيفاء شروط الاعتراف بها . وبالمثل ، عند إجراء تحسينات جوهرية شاملة ، يتم الاعتراف بتكاليفها ضمن القيمة الدفترية للأصول الثابتة كإحلال وذلك في حالة استيفاء شروط الاعتراف . ويتم الاعتراف بجميع تكاليف الإصلاح والصيانة الأخرى في قائمة الأرباح أو الخسائر عند تحققها .

يبدأ إهلاك الأصل عندما يكون في المكان والحالة التي يصبح عليها قادراً على التشغيل بالطريقة التي حددتها الإدارة ، ويتم حساب الإهلاك بإتباع طريقة القسط الثابت طبقاً للعمر الإنتاجي للأصل على النحو التالي:

السنوات	مباني
٢٠ - ٥٠	نماذج بيوت
٦	آلات ومعدات
٤	وسائل نقل
٤	حاسب آلي
٢	أثاث ومعدات مكاتب
٤	لافتات دعاية وأصول أخرى
٢٠ - ٤	معدات ثقيلة
٢	أدوات

يتم استبعاد الأصول الثابتة عند التخلص منها أو عند عدم توقع الحصول على أي منافع اقتصادية مستقبلية من استخدامها أو بيعها في المستقبل. يتم الاعتراف بأي أرباح أو خسائر تنشأ عند استبعاد الأصل في قائمة الأرباح أو الخسائر في الفترة التي تم فيها استبعاد الأصل .

يتم مراجعة القيم المتبقية للأصول والأعمار الإنتاجية لها وطرق إهلاكها في نهاية كل سنة مالية.

تقوم الشركة بشكل دوري في تاريخ كل ميزانية بتحديد ما إذا كان هناك مؤشر على أن يكون أصل ثابت قد اضمحل. عندما تزيد القيمة الدفترية للأصل عن قيمته الإستردادية ، فيعتبر أن هناك اضمحلال للأصل وبالتالي يتم تخفيضه إلى قيمته الإستردادية . وتثبت خسائر اضمحلال بقائمة الأرباح أو الخسائر .

ويتم رد الخسائر الناجمة عن اضمحلال القيمة فقط إذا كان هناك تغيير في الافتراضات المستخدمة لتحديد قيمة الأصل الإستردادية منذ إثبات آخر خسائر ناتجة عن اضمحلال القيمة ، ويكون رد الخسائر الناجمة عن الإضمحلال محدود بحيث لا تتعدى القيمة الدفترية للأصل ، القيمة الإستردادية له أو تتعدى القيمة الدفترية التي كان سيتم تحديدها (بالصافي بعد الإهلاك) ما لم يتم الاعتراف بالخسائر الناجمة عن اضمحلال القيمة بالنسبة للأصل في السنوات السابقة. ويتم إثبات الرد في الخسائر الناجمة عن اضمحلال القيمة بقائمة الأرباح أو الخسائر .

٥-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

أصول ثابتة تحت الانشاء

تتمثل الأصول الثابتة تحت الانشاء في المبالغ التي تم إنفاقها بغرض إنشاء أو شراء أصول ثابتة حتى تصبح جاهزة للإستخدام في التشغيل ، حينئذ تحول لبند الأصول الثابتة ، ويتم تقييم الأصول الثابتة تحت الانشاء بالتكلفة بعد خصم الأضمحلال في القيمة (إن وجد).

الأدوات المالية

الاعتراف الأولي والقياس اللاحق

الأداة المالية هي أي عقد يؤدي إلى نشأة أصل مالي لمنشأة ما والتزام مالي أو أداة ملكية لمنشأة أخرى.

أ) الأصول المالية

يتم تصنيف الأصول المالية، عند الاعتراف الأولي، كما يتم قياسها لاحقاً، بالتكلفة المستهلكة أو القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر أو القيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

يعتمد تصنيف الأصول المالية عند الاعتراف الأولي على خصائص التدفق النقدي التعاقدية للأصل المالي ونموذج أعمال الشركة لإدارتها.

لكي يتم تصنيف الأصل المالي وقياسه بالتكلفة المستهلكة أو القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، يجب أن يؤدي إلى تدفقات نقدية تكون "مدفوعات أصل الدين والفائدة فقط" على المبلغ الأصلي القائم. يتم الإشارة إلى هذا الاختبار باختبار "مدفوعات أصل الدين والفائدة فقط" ويتم إجراؤه على مستوى الأداة. يتم تصنيف وقياس الأصول المالية التي لا تجتاز اختبار "مدفوعات أصل الدين والفائدة فقط" بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، بغض النظر عن نموذج الأعمال.

يشير نموذج أعمال الشركة لإدارة الأصول المالية إلى كيفية إدارتها لأصولها المالية من أجل توليد تدفقات نقدية. يحدد نموذج الأعمال ما إذا كانت التدفقات النقدية ستننتج عن تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية، أو بيع الأصول المالية، أو كليهما. يتم الاحتفاظ بالأصول المالية المصنفة والمقاسة بالتكلفة المستهلكة ضمن نموذج الأعمال بهدف الاحتفاظ بالأصول المالية من أجل تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية، بينما يتم الاحتفاظ بالأصول المالية المصنفة والمقاسة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر ضمن نموذج الأعمال بهدف تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية والبيع.

يتم لاحقاً قياس الأصول المالية المدرجة بالتكلفة المستهلكة بواسطة طريقة معدل الفائدة الفعلي وتعرض للانخفاض في القيمة. يتم الاعتراف بالأرباح والخسائر ضمن قائمة الأرباح أو الخسائر عند إلغاء الاعتراف بالأصل أو تعديله أو انخفاض قيمته.

تتضمن الأصول المالية للشركة بالتكلفة المستهلكة عملاء وأوراق قبض وأرصدة مدينة أخرى، وأذون/سندات خزانة.

اضمحلال الأصول المالية

تعترف الشركة بمخصص خسائر الائتمان المتوقعة لجميع أدوات الدين غير المحتفظ بها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. تستند الخسائر الائتمانية المتوقعة على الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة وفقاً للعقد وجميع التدفقات النقدية التي تتوقعها الشركة ، مخصومة بمعدل يقارب معدل الفائدة الفعلي الأصلي.

٥-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

يتم الاعتراف بمخصص خسائر الائتمان المتوقعة على مرحلتين. بالنسبة لتعرضات الائتمانية التي لم تحدث لها زيادة كبيرة في مخاطر الائتمان منذ الاعتراف الأولي، يتم قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة لخسائر الائتمان بقيمة خسائر الائتمان التي تنتج عن أحداث التخلف عن السداد المحتملة خلال الـ ١٢ شهراً القادمة (الخسائر الائتمانية المتوقعة لـ ١٢ شهر). بالنسبة لتعرضات الائتمان التي حدثت لها زيادة كبيرة في مخاطر الائتمان منذ الاعتراف الأولي، يتم قياس خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر المتبقي للتعرض، بغض النظر عن توقيت التخلف عن السداد (الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر).

عند تحديد ما إذا كانت مخاطر الائتمان لأصل مالي قد زادت بصورة جوهرية منذ الاعتراف المبدئي وعند تقدير خسائر الائتمان المتوقعة، تأخذ الشركة بالاعتبار المعلومات المعقولة والداعمة والمتاحة بدون تكلفة أو مجهود زائد. تشتمل هذه المعلومات على معلومات والتحليلات الكمية والنوعية بناء على الخبرة السابقة لدى الشركة والتقييم الائتماني المعزز والمعلومات المستقبلية.

بالنسبة لأرصدة العملاء والأرصدة المدينة الأخرى، تقوم الشركة بتطبيق منهجية بسيطة في حساب الخسائر الائتمانية المتوقعة بناءً على خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الاستخدام. وضعت الشركة مصفوفة مخصصات بناء على الخبرة السابقة لخسائر الائتمان للمجموعة، وتم تسويتها للعوامل المستقبلية الخاصة بالمدينين والبيئة الاقتصادية. يتم الاعتراف بخسائر الائتمان المتوقعة في قائمة الأرباح أو الخسائر.

قد تعتبر الشركة أيضاً الأصل المالي متخلف عن السداد عندما تشير المعلومات الداخلية أو الخارجية إلى أنه من غير المحتمل أن تحصل الشركة على المبالغ التعاقدية القائمة بالكامل قبل الأخذ في الاعتبار أي تعزيزات ائتمانية تحتفظ بها الشركة. يتم استبعاد الأصل المالي عندما لا تكون هناك توقعات استرداد معقولة للتدفقات النقدية المتوقعة.

تقوم الشركة في تاريخ كل تقرير بتقييم ما إذا كانت الأصول المالية المسجلة بالتكلفة المستهلكة وسندات الدين بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر قد تعرضت لانخفاض ائتماني. يعتبر الأصل أنه "تعرض لانخفاض ائتماني" عند وقوع حدث أو أكثر له تأثير سلبي على التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة للأصل المالي.

ب) الالتزامات المالية

يتم الاعتراف بكل الالتزامات المالية أولاً بالقيمة العادلة وفي حالة القروض والمديونيات والأرصدة الدائنة مخصوماً منها التكلفة المنسوبة مباشرة للمعاملة.

النقدية وما في حكمها

بغرض إعداد قائمة التدفقات النقدية فإن النقدية وما في حكمها تشمل النقدية بالصندوق، الحسابات الجارية بالبنوك والودائع لأجل التي تستحق خلال ثلاثة أشهر .

الموردون والمصروفات المستحقة

يتم الاعتراف بالالتزامات بالقيم التي سيتم دفعها في المستقبل وذلك مقابل البضائع والخدمات التي تم استلامها سواء استلمت الشركة فواتير من الموردين أو لم تستلم.

المخصصات

يتم الاعتراف بالمخصصات عندما يكون على الشركة التزام حالي قانوني أو حكمي نتيجة لحدث سابق، ويكون معه من المتوقع أن يتطلب ذلك تدفقاً خارجاً للموارد الاقتصادية لتسوية الالتزام، مع إمكانية إجراء تقدير موثوق لمبلغ الالتزام . ويتم مراجعة المخصصات في تاريخ المركز المالي وتعديلها لإظهار أفضل تقدير حالي. وعندما يكون تأثير القيمة الزمنية للنقد جوهرياً فيجب أن يكون المبلغ المعترف به كمخصص هو القيمة الحالية للإنفاق المتوقع المطلوب لتسوية الالتزام.

٥-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

وفي حالة استخدام الخصم (القيمة الحالية)، يتم الاعتراف بالزيادة في المخصص نتيجة مرور الزمن بقائمة الأرباح أو الخسائر ضمن التكاليف التمويلية .

التأمينات الاجتماعية و مزايا نهاية الخدمة

أ - **التأمينات الاجتماعية :** تقدم الشركة مساهمات للهيئة لفترة للمعاشات والتأمينات الاجتماعية وتحتسب كنسبة من رواتب الموظفين. تقتصر التزامات الشركة على هذه المساهمات والتي تحمّل للمصاريف عند استحقاقها.

ب - **مزايا نهاية الخدمة :** تعطي الشركة مزايا نهاية الخدمة لموظفي الشركة ويتم احتساب الحق في الحصول على هذه المزايا بناء على آخر مرتب وطول فترة الخدمة للموظفين، كما يشترط أن يكمل الموظف حد أدنى لفترة خدمة. ويتم إثبات استحقاق التكلفة المتوقعة لتلك المزايا خلال فترة التوظيف.

ترجمة العملات الأجنبية

يتم تسجيل المعاملات بالعملة الأجنبية أولاً باستخدام سعر الصرف السائد في تاريخ المعاملات.

يتم ترجمة الأصول والخصوم ذات الطبيعة النقدية بالعملة الأجنبية باستخدام سعر الصرف السائد في تاريخ الميزانية ، يتم إدراج جميع الفروق بقائمة الأرباح أو الخسائر.

يتم ترجمة الأصول والخصوم غير النقدية بالعملة الأجنبية والتي يتم قياسها بالتكلفة التاريخية باستخدام أسعار الصرف السائدة في تاريخ الاعتراف الأولى .

يتم ترجمة الأصول والخصوم غير النقدية بالعملة الأجنبية والتي يتم قياسها بالقيمة العادلة باستخدام أسعار الصرف السائدة في التاريخ التي تحددت فيه القيمة العادلة.

الالتزامات المحتملة و الأصول المحتملة

لا يتم إثبات الالتزامات المحتملة في الميزانية. يتم الإفصاح عنها إلا إذا كانت إمكانية التدفق الخارج للمصادر المجسدة للمنفعة الاقتصادية مستبعدة. لا يتم الاعتراف بالأصل المحتمل في القوائم المالية المجمعة ولكن يتم الإفصاح عنه عندما يكون التدفق الداخل للمنفعة الاقتصادية متوقعا.

المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

تتمثل الأطراف ذات العلاقة في كل من الشركة الأم والشركات التابعة لها وكبار المساهمين والمديرين والإدارة العليا للمجموعة ، وتمثل أيضا الشركات المسيطر عليها أو خاضعة لسيطرة مشتركة أو نفوذ مؤثر من قبل تلك الأطراف ذات العلاقة ، ويتم اعتماد الشروط والسياسات التسعيرية للمعاملات مع الأطراف ذات العلاقة من قبل مجلس الإدارة .

قائمة التدفقات النقدية

يتم إعداد قائمة التدفقات النقدية بإتباع الطريقة الغير مباشرة .

المصروفات

يتم الاعتراف بجميع المصروفات شاملة مصروفات التشغيل، المصروفات الإدارية والعمومية والمصروفات الأخرى مع إدراجها بقائمة الأرباح أو الخسائر في السنة المالية التي تحققت فيها تلك المصروفات .

٥-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

العملاء والمدينون المتنوعون

يتم إثبات العملاء والمدينون المتنوعون بالتكلفة المستهلكة ناقصاً خسائر الإضمحلال .
يتم قياس خسائر الإضمحلال بالفرق بين القيمة الدفترية للعملاء والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة . ويتم الاعتراف بخسائر الإضمحلال بقائمة الأرباح أو الخسائر. ويتم الاعتراف برد خسائر الإضمحلال في الفترة التي حدث فيها .

الاستثمار في شركات شقيقة

الشركة الشقيقة هي منشأة يكون لدى الشركة نفوذ مؤثر عليها. والنفوذ المؤثر هو القدرة على المشاركة في اتخاذ القرارات المتعلقة بالسياسات المالية والتشغيلية للمنشأة المستثمر فيها ولكنها لا ترقى إلى درجة السيطرة أو السيطرة المشتركة على تلك السياسات.

إن الاعتبارات المستخدمة في تحديد النفوذ المؤثر أو السيطرة المشتركة مماثلة لتلك الضرورية لتحديد السيطرة على الشركات التابعة. يتم المحاسبة عن استثمار الشركة في شركتها الشقيقة في القوائم المالية المستقلة باستخدام طريقة التكلفة و يتضمن تكلفة الاستحواذ.

تحدد الشركة ما إذا كان من الضروري تسجيل خسائر الإضمحلال في قيمة استثمارها في الشركة الشقيقة. تحدد الشركة بتاريخ كل تقرير ما إذا كان هناك أي دليل موضوعي على أن الاستثمار في الشركة الشقيقة قد اضمحلت. فإذا ما وجد ذلك الدليل، تقوم الشركة باحتساب مبلغ الإضمحلال في القيمة بالفرق بين القيمة الإسترادية للشركة الشقيقة وقيمتها الدفترية.

الاستثمار في شركات تابعة

الاستثمارات في شركات تابعة هي استثمارات في الكيانات التي تسيطر عليها الشركة. يتم تحقيق التحكم عندما تعرض الشركة ، أو لديها حقوق ، لعوائد متغيرة من مشاركتها مع الشركة المستثمر فيها ولديها القدرة للتأثير على تلك العوائد من خلال سلطتها على الجهة المستثمر فيها.
على وجه التحديد ، تتحكم الشركة في الشركة المستثمر فيها إذا ، فقط إذا:
- السلطة على الشركة المستثمر فيها (أي الحقوق القائمة التي تمنحها القدرة الحالية على توجيه الأنشطة ذات الصلة المستثمر فيه)

- التعرض ، أو الحقوق ، لعوائد متغيرة من مشاركتها مع الشركة المستثمر فيها
- القدرة على استخدام سلطتها على الجهة المستثمر فيها للتأثير على عوائده
على وجه التحديد ، تتحكم الشركة في الشركة المستثمر فيها إذا ، فقط إذا:
بشكل عام ، هناك افتراض بأن غالبية حقوق التصويت تؤدي إلى السيطرة. لدعم هذا الافتراض وعندما يكون لدى الشركة أقل من أغلبية التصويت أو حقوق مماثلة للشركة المستثمر فيها ، فإن الشركة تعتبر جميع الحقائق والظروف ذات الصلة في تقييم ما إذا كانت تتمتع بسلطة على جهة مستثمر فيها، بما في ذلك:

- الترتيبات التعاقدية مع أصحاب الأصوات الآخرين من الشركة المستثمر فيها
- الحق الناشئ عن ترتيبات تعاقدية أخرى
- حقوق التصويت للشركة وحقوق التصويت المحتملة

٥-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الاستثمار في شركات تابعة (تابع)

تقوم الشركة بإعادة تقييم ما إذا كانت تسيطر على شركة مستثمر فيها أم لا إذا كانت الحقائق والظروف تشير إلى وجود تغييرات على واحد أو أكثر من عناصر التحكم الثلاثة. يبدأ دمج الشركة التابعة عندما تكون الشركة يحصل على السيطرة على الشركة التابعة ويتوقف عندما تفقد الشركة السيطرة على الشركة التابعة.

يتم المحاسبة عن الاستثمارات في الشركات التابعة في القوائم المالية المستقلة بالتكلفة بما في ذلك تكلفة الشراء. في حالة انخفاض قيمة الاستثمار، يتم تعديل القيمة الدفترية وفقاً لمبلغ هذا الانخفاض في القيمة و المدرجة في قائمة الأرباح أو الخسائر لكل استثمار على حدة.

قياس القيمة العادلة

تمثل القيمة العادلة السعر الذي يمكن الحصول عليه من بيع أصل أو الذي يمكن دفعه لنقل/تحويل التزام في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس. ويستند القياس بالقيمة العادلة إلى الافتراض أن المعاملة الخاصة ببيع الأصل أو نقل الالتزام ستحدث في السوق الرئيسي للأصل أو الالتزام أو السوق الذي سيعود بأكبر فائدة (السوق الأكثر نفعاً) للأصل أو للالتزام.

وتُقاس القيمة العادلة للأصل أو الالتزام باستخدام الافتراضات التي من شأن المشاركين بالسوق استخدامها عند تسعير الأصل أو الالتزام، وذلك بافتراض أن المشاركين في السوق سيعملون على تحقيق مصالحهم الاقتصادية.

ويضع القياس بالقيمة العادلة للأصل غير المالي في الاعتبار قدرة المشارك بالسوق على توليد منافع اقتصادية عن طريق استخدام الأصل بأفضل و أعلى استخدام أو عن طريق بيعه إلى مشارك آخر بالسوق من شأنه استخدام الأصل بأفضل و أعلى استخدام.

بالنسبة للأصول المتداولة في سوق نشط، يجري تحديد القيمة العادلة بالرجوع إلى الأسعار السوقية المعلنة. وتُقدر القيمة العادلة للبنود ذات الفوائد استناداً إلى التدفقات النقدية المخصومة باستخدام أسعار الفائدة على بنود مشابهة لها نفس الشروط ونفس خصائص المخاطر.

أما بالنسبة للأصول غير المدرجة في سوق نشط، فتُحدد القيمة العادلة بالرجوع إلى القيمة السوقية لأصل مشابه أو بالاستناد إلى التدفقات النقدية المخصومة المتوقعة.

وتستخدم الشركة أساليب التقييم الملائمة في ظل الظروف المحيطة والتي تتوفر بشأنها بيانات كافية من أجل قياس القيمة العادلة، ومن ثم تعظم استخدام المدخلات ذات الصلة التي يمكن ملاحظتها وتقلل استخدام المدخلات التي لا يمكن ملاحظتها إلى الحد الأدنى.

ويجري تصنيف جميع الأصول والالتزامات التي تقاس قيمتها العادلة أو يجري الإفصاح عنها في القوائم المالية ضمن تسلسل القيمة العادلة بناء على أقل مستوي والذي يعد جوهرياً لقياس القيمة العادلة ككل وذلك كما يلي:

- المستوى الأول: قياس القيمة العادلة باستخدام أسعار التداول (غير المعدلة) لأصول أو التزامات مطابقاً تماماً في أسواق نشطة.

٥-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

قياس القيمة العادلة (تابع)

- المستوى الثاني: قياس القيمة العادلة باستخدام مدخلات غير أسعار التداول الواردة في المستوى الأول ولكن يمكن ملاحظتها للأصل أو الالتزام بشكل مباشر (أي الأسعار) أو غير مباشر (أي المستمدة من الأسعار).
- المستوى الثالث: قياس القيمة العادلة باستخدام أساليب التقييم التي تتضمن مدخلات للأصل أو الالتزام لا تستند لبيانات سوق يمكن ملاحظتها (بيانات لا يمكن ملاحظتها)

وفيما يتعلق بالأصول والالتزامات التي يجري الاعتراف بها في القوائم المالية على أساس متكرر، تحدد المنشأة إذا ما كان ثمة تحويلات قد حدثت بين المستويات الثلاث لتسلسل القيمة العادلة عن إعادة تقييم التصنيف في تاريخ إعداد القوائم المالية .

ولأغراض إفصاحات القيمة العادلة، وضعت الشركة فئات للأصول والالتزامات استنادا إلى طبيعتها، وخصائصها والمخاطر المرتبطة بكل منها والمستوى التي تصنف به في تسلسل القيمة العادلة كما هو موضح أعلاه.

٣- القطاعات التشغيلية

يتمثل قطاع الأعمال الرئيسي للشركة في تطوير مشاريع عقارية وبيع الوحدات المطورة. ولا تعد الأرباح والاستثمارات المرتبطة بقطاعات أعمال أخرى جوهرية في الوقت الحالي. وبالتالي، لا تستوفي قطاعات البيع والخدمات التجارية وخدمات الضيافة والفنادق معايير القطاعات التي يتم التقرير عنها وفقا لمعيار المحاسبة المصري (٤١) ومن ثم لا يجري الإفصاح عنها بشكل منفصل في القوائم المالية المستقلة. وقد جرى التقرير عن جميع إيرادات الشركة عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ على أساس وجود قطاع تشغيلي واحد في القوائم المالية المستقلة.

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٤- أصول ثابتة

التكلفة	أراضي	مباني	حاسب آلي	معدات ثقيلة	وسائل نقل	أثاث ومعدات مكاتب	نماذج بيوت	أدوات ومعدات	لافتات دعائية وأصول أخرى	الإجمالي
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
في ١ يناير ٢٠٢٣	٩٢,٩٤١,٤٥١	٢,٨٧٦,١١٦,٢٢٧	٢٢٠,٨٦٨,٥٦٨	٥٧٠,٥٨١,٨١٨	٧٣,٤٧٥,٧٣٣	٤٩٨,٨٧٣,٨٩٦	١٩٩,٧٧٥,٤٩٧	١٢٢,٣١٩,٩٥٣	٩,٨٥٨,٨٨٨	٤,٦٦٤,٨١٢,٠٣١
إضافات	٣٤,٩٤٨,٧٢٤	١,٠١٥,٥١٧	٨٥,٠٧٠,٧٢٤	١٩,١٤٣,٩٠٧	٢١,٨٣٠,٥٨٣	٧٩,٤٨٧,٢٨٢	٨,٤٧٢,٢٢٢	١٥,٦٢٦,٤٠٩	-	٢٦٥,٥٩٥,٣٦٨
محول من أصول تحت الانشاء (إيضاح ٥)	-	١,٥٨٣,٤٦٣,٨٨٨	١,٠٨٠,٩٨٠	١,٧٤٠,٠٠٠	-	٣,٢٦٩,٣٥٨	-	-	-	١,٥٨٩,٥٥٤,٢٢٦
استبعادات	-	-	(٢٧,٨٥٠)	-	-	-	-	-	-	(٢٧,٨٥٠)
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	١٢٧,٨٩٠,١٧٥	٤,٤٦٠,٥٩٥,٦٣٢	٣٠٦,٩٩٢,٤٢٢	٥٩١,٤٦٥,٧٢٥	٩٥,٣٠٦,٣١٦	٥٨١,٦٣٠,٥٣٦	٢٠٨,٢٤٧,٧١٩	١٣٧,٩٤٦,٣٦٢	٩,٨٥٨,٨٨٨	٦,٥١٩,٩٣٣,٧٧٥
مجمع الاهلاك	-	(٤٦٠,٨٤٨,٠٧١)	(١٨٩,٢١٦,٥٣٤)	(١٧٥,٧٧٣,٠٩٠)	(٦٧,٠٩٥,٤٦٠)	(٢٨٠,٢٩٨,٠٤٥)	(١٢٢,٩٦٨,١٦١)	(٩٢,٣٥٤,٤٦٨)	(٩,٨٥٨,٨٨٨)	(١,٣٩٨,٤١٢,٧١٧)
في ١ يناير ٢٠٢٣	-	(١٤١,٨٩٦,٧٢٩)	(٣٥,٢٩٠,٥٨٥)	(٤٤,٦٢٦,٨٣٣)	(٥,٣٧٩,٢٨١)	(٦٦,٢٢٢,٨٤٧)	(٢١,٧١١,٦٧٣)	(١٤,٤٩٠,٢٢٣)	-	(٣٢٩,٦١٨,١٧١)
اهلاك العام	-	-	١٣,٩٢٥	-	-	-	-	-	-	١٣,٩٢٥
استبعادات	-	(٦٠٢,٧٤٤,٨٠٠)	(٢٢٤,٤٩٣,١٩٤)	(٢٢٠,٣٩٩,٩٢٣)	(٧٢,٤٧٤,٧٤١)	(٣٤٦,٥٢٠,٨٩٢)	(١٤٤,٦٧٩,٨٣٤)	(١٠٦,٨٤٤,٦٩١)	(٩,٨٥٨,٨٨٨)	(١,٧٢٨,٠١٦,٩٦٣)
اضمحلال في أصول ثابتة*	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	١٢٧,٨٩٠,١٧٥	٣,٨٥٧,٨٥٠,٨٣٢	٨٢,٤٩٩,٢٢٨	٣٧١,٠٦٥,٨٠٢	٢٢,٨٣١,٥٧٥	٢٣٥,١٠٩,٦٤٤	٦٣,٥٦٧,٨٨٥	٣١,١٠١,٦٧١	-	٤,٧٩١,٩١٦,٨١٢
صافي القيمة الدفترية	٩٢,٩٤١,٤٥١	٢,٤١٥,٢٦٨,١٥٦	٣١,٦٥٢,٠٣٤	٣٩٤,٨٠٨,٧٢٨	٦,٣٨٠,٢٧٣	٢١٨,٥٧٥,٨٥١	٧٦,٨٠٧,٣٣٦	٢٩,٩٦٥,٤٨٥	-	٣,٢٦٦,٣٩٩,٣١٤
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٩٢,٩٤١,٤٥١	٢,٤١٥,٢٦٨,١٥٦	٣١,٦٥٢,٠٣٤	٣٩٤,٨٠٨,٧٢٨	٦,٣٨٠,٢٧٣	٢١٨,٥٧٥,٨٥١	٧٦,٨٠٧,٣٣٦	٢٩,٩٦٥,٤٨٥	-	٣,٢٦٦,٣٩٩,٣١٤
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٩٢,٩٤١,٤٥١	٢,٤١٥,٢٦٨,١٥٦	٣١,٦٥٢,٠٣٤	٣٩٤,٨٠٨,٧٢٨	٦,٣٨٠,٢٧٣	٢١٨,٥٧٥,٨٥١	٧٦,٨٠٧,٣٣٦	٢٩,٩٦٥,٤٨٥	-	٣,٢٦٦,٣٩٩,٣١٤

٢٠٢٣	تم تخصيص مصروفات الإهلاك على النحو التالي	٢٠٢٣	(خسائر) بيع الأصول الثابتة على النحو التالي	٢٠٢٣
جنيه مصري		جنيه مصري		جنيه مصري
٢١,٧٠٩,٢٩٦	مصروفات بيعية و تسويقيه (إيضاح ٢٦)	٢١,٧٠٩,٢٩٦	متحصلات من بيع أصول ثابتة	-
٢٨٦,٩٤٩,٧٦٢	مصروفات عمومية و ادارية (ايضاح ٢٧)	٢٨٦,٩٤٩,٧٦٢		
٢٠,٩٥٩,١١٣	مصروفات إدارة المرافق	٢٠,٩٥٩,١١٣	تكلفة الاستبعادات	(٢٧,٨٥٠)
٣٢٩,٦١٨,١٧١	مصروف الاهلاك المحمل علي قائمة الأرباح أو الخسائر	٣٢٩,٦١٨,١٧١	مجمع اهلاك الاستبعادات	١٣,٩٢٥
-	عقارات لغرض التطوير (إيضاح ١٠)	-	صافي القيمة الدفترية للاستبعادات	(١٣,٩٢٥)
٣٢٩,٦١٨,١٧١	إجمالي مصروفات الاهلاك	٣٢٩,٦١٨,١٧١	(خسائر) من بيع أصول ثابتة	(١٣,٩٢٥)

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٤- أصول ثابتة - تابع

التكلفة	أراضي	مباني	حاسب آلي	معدات ثقيلة	وسائل نقل	أثاث ومعدات مكاتب	نماذج بيوت	أدوات ومعدات	لافتات دعائية وأصول أخرى	الإجمالي
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
في ١ يناير ٢٠٢٢	٩٤,٧٠٣,٨٩٦	٢,٧٦٢,٣٦٢,٠١٣	١٩٤,٨٦٧,٠٧٠	٣٢٨,٧٢٢,٢٩١	٧٢,٩٨٨,٨٩٣	٣٣٢,٦٢٧,٠٥٦	١٨٦,٨٩٧,٤٥١	١٠٧,١٤٥,٣٣٧	٩,٨٥٨,٨٨٨	٤,٠٩٠,١٧٢,٨٩٥
إضافات	-	١٠,١٧٨,٧١٧	٢١,٨١١,٥٧٠	١٢,٣٣٨,٦٧٦	٤٨٦,٨٤٠	٥٥,٠٤٢,٥١٢	١٢,٨٧٨,٠٤٦	١٢,٨٣٥,٣٣٧	١٢,٨٣٥,٣٣٧	١٢٥,٥٧١,٦٩٧
محول من أصول تحت الإنشاء (إيضاح ٥)	١١,٥٣٤,٩٦٠	٤٦٠,٧٥٩,٣٣١	٤,٢١٨,٨٢٧	٢٢٩,٥٢٠,٨٥١	-	١١١,٢٠٤,٣٢٨	-	٢,٣٣٩,٢٧٩	-	٨١٩,٥٧٧,٥٧٥
محول الى استثمارات عقارية (إيضاح ٨)	(١٣,٢٩٧,٤٠٥)	(٣٥٧,١٨٣,٨٣٢)	-	-	-	-	-	-	-	(٣٧٠,٤٨١,٢٣٧)
استبعادات	-	-	(٢٨,٨٩٩)	-	-	-	-	-	-	(٢٨,٨٩٩)
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٩٢,٩٤١,٤٥١	٢,٨٧٦,١١٦,٢٢٧	٢٢٠,٨٦٨,٥٦٨	٥٧٠,٥٨١,٨١٨	٧٣,٤٧٥,٧٣٣	٤٩٨,٨٧٣,٨٩٦	١٩٩,٧٧٥,٤٩٧	١٢٢,٣١٩,٩٥٣	٩,٨٥٨,٨٨٨	٤,٦٦٤,٨١٢,٠٣١
مجمع الاهلاك	-	(٤١٠,٦٦٦,٥٦٥)	(١٦١,١٦٥,٥٠٨)	(١٣٠,١٩٣,٦٠٣)	(٦٠,٩٠٢,٤٩٩)	(٢١٤,٤٥٩,٠٢٨)	(١٠٢,٦٩٢,٢٢٧)	(٧٦,١٤١,٠٤٨)	(٩,٨٥٨,١٧٥)	(١,١٦٦,٠٧٨,٦٥٣)
في ١ يناير ٢٢٠٢	-	(١٠٤,٣٩٦,٥٧٨)	(٢٨,٠٧٨,٩٩٢)	(٤٥,٥٧٩,٤٨٧)	(٦,١٩٢,٩٦١)	(٦٥,٨٣٩,٠١٧)	(٢٠,٢٧٥,٩٣٤)	(١٦,٢١٣,٤٢٠)	(٧١٣)	(٢٨٦,٥٧٧,١٠٢)
اهلاك ا	-	١٦٠,٧٧١,٦٩٣	-	-	-	-	-	-	-	٣٦٠,٧٧١,٦٩٣
محول الى استثمارات عقارية (إيضاح ٨)	-	-	٢٧,٩٦٦	-	-	-	-	-	-	٢٧,٩٦٦
استبعادات	-	(١٠٦,٥٥٦,٦٢١)	-	-	-	-	-	-	-	(١٠٦,٥٥٦,٦٢١)
اضمحلال في أصول ثابتة*	-	(٤٦٠,٨٤٨,٠٧١)	(١٨٩,٢١٦,٥٣٤)	(١٧٥,٧٧٣,٠٩٠)	(٦٧,٠٩٥,٤٦٠)	(٢٨٠,٢٩٨,٠٤٥)	(١٢٢,٩٦٨,١٦١)	(٩٢,٣٥٤,٤٦٨)	(٩,٨٥٨,٨٨٨)	(١,٣٩٨,٤١٢,٧١٧)
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٩٢,٩٤١,٤٥١	٢,٤١٥,٢٦٨,١٥٦	٣١,٦٥٢,٠٣٤	٣٩٤,٨٠٨,٧٢٨	٦,٣٨٠,٢٧٣	٢١٨,٥٧٥,٨٥١	٧٦,٨٠٧,٣٣٦	٢٩,٩٦٥,٤٨٥	-	٣,٢٦٦,٣٩٩,٣١٤
صافي القيمة الدفترية	٩٤,٧٠٣,٨٩٦	٢,٣٥١,٦٩٥,٤٤٨	٣٣,٧٠١,٥٦٢	١٩٨,٥٢٨,٦٨٨	١٢,٠٨٦,٣٩٤	١١٨,١٦٨,٠٢٨	٨٤,٢٠٥,٢٢٤	٣١,٠٠٤,٢٨٩	٧١٣	٢,٩٢٤,٠٩٤,٢٤٢
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١										

تم تخصيص مصروفات الإهلاك على النحو التالي :

خسائر الأصول الثابتة على النحو التالي:

٢٠٢٢	٢٠٢٢
جنيه مصري	جنيه مصري
٢٠,٢٧٦,٣٧٠	مصفوفات بيعية و تسويقيه (إيضاح ٢٦)
٢٥٠,٥٢٤,٩٩١	مصفوفات عمومية و ادارية (ايضاح ٢٧)
١٤,٦٨٥,٢٤١	مصفوفات إدارة المرافق
٢٨٥,٤٨٦,٦٠٢	مصفوف الاهلاك المحمل علي قائمة الأرباح أو الخسائر
١,٠٩٠,٥٠٠	عقارات لغرض التطوير (إيضاح ١٠)
٢٨٦,٥٧٧,١٠٢	إجمالي مصروفات الاهلاك
٢٠٢٢	
جنيه مصري	
٦٥٠	مصفوفات بيعية و تسويقيه (إيضاح ٢٦)
(٢٨,٨٩٩)	مصفوفات عمومية و ادارية (ايضاح ٢٧)
٢٧,٩٦٦	مصفوفات إدارة المرافق
(٩٣٣)	مصفوف الاهلاك المحمل علي قائمة الأرباح أو الخسائر
(٢٨٣)	عقارات لغرض التطوير (إيضاح ١٠)
	إجمالي مصروفات الاهلاك

* انخفاض قيمة أحد أصول الشركة ، تم تحديد المبلغ القابل للاسترداد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ بناءً على حساب القيمة قيد الاستخدام باستخدام توقعات التدفقات النقدية من الموازنة المالية. تم تحديث التدفقات النقدية المتوقعة لتعكس معدل الخصم ٢٢,١٪ ومعدل النمو ٧,١٪. يتم تسجيل انخفاض القيمة المكونة في قائمة الأرباح أو الخسائر.

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٥ - أصول ثابتة تحت الإنشاء

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٣,١٣٩,٩٦٦,٥٦١	٣,٤٠٣,٩٦٧,٩٩٨	مشروع مراسي (مباني وتجهيزات)
٥٨,٨٤٢,٥٤٥	٤٧٩,٩٥٥,٨٢٠	مشروع اب تاون كايرو (مباني وتجهيزات)
٢٤٢,٦٨٣,٩٩٩	٥٤,٣٥١,٦٨٩	مشروع ميفيدا (مباني وتجهيزات)
٣,٤٤١,٤٩٣,١٠٥	٣,٩٣٨,٢٧٥,٥٠٧	

تتمثل حركة الأصول الثابتة تحت الإنشاء خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ و ٢٠٢٢ كما يلي:

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢,٥٩٤,٧٣٠,٥٦١	٣,٤٤١,٤٩٣,١٠٥	رصيد أول السنة
١,٦٦٦,٣٤٠,١١٩	٢,٠٨٦,٣٣٦,٦٢٩	الإضافات خلال السنة
(٨١٩,٥٧٧,٥٧٥)	(١,٥٨٩,٥٥٤,٢٢٧)	المحول الى أصول ثابتة (إيضاح ٤)
٣,٤٤١,٤٩٣,١٠٥	٣,٩٣٨,٢٧٥,٥٠٧	رصيد آخر السنة

٦ - استثمار في شركة تابعة

خلال عام ٢٠٢٣ ، تم تأسيس شركة مراسي لإدارة المرافق (ش.م.م) ، التي تمتلك شركة إعمار مصر للتنمية (ش.م.م). حصة ٩٨٪ من رأس مال الشركة التابعة. تم تحديد رأس المال المصدر للشركة بمبلغ ٢٥٠,٠٠٠ جنيه مصري، وتم دفع ١٠٪ من القيمة الاسمية للأسهم. لذلك بلغت تكلفة الاستثمار ٢٥٠٠٠ جنيهاً مصرياً.

٧ - استثمار في شركة شقيقة

استحوذت الشركة في ٢ أغسطس ٢٠٢٢ على حصة بنسبة ٢٥٪ في شركة إيجل هيلز مصر لإدارة المشروعات والاستثمار ش.م.م. ("الشركة الشقيقة")، التي تشارك في تنمية المجتمعات العمرانية في مصر. وتُعد الشركة الشقيقة منشأة خاصة غير مدرجة في أي بورصة عامة.

تعتقد إدارة الشركة ان الاستحواذ علي حصة بنسبة ٢٥٪ في شركة إيجل هيلز مصر لإدارة المشروعات والاستثمار ش.م.م بالقيمة الاسمية خارج نطاق معيار المحاسبة المصري ٢٩ "تجميع الأعمال" على أساس أن الاستحواذ على شركة إيجل هيلز مصر لإدارة المشروعات والاستثمار ش.م.م. لا يُعد استحواداً على شركة، وبالتالي لا يندرج ضمن نطاق معيار المحاسبة المصري ٢٩ "تجميع الأعمال".

فيما يلي حركة الاستثمار في الشركة الشقيقة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	
جنيه مصري	جنيه مصري	
-	١٥,٦٢٥	رصيد أول السنة
١٥,٦٢٥	٤٦,٨٧٥	إضافات*
١٥,٦٢٥	٦٢,٥٠٠	رصيد نهاية السنة

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٨ - استثمارات عقارية

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
جنيه مصري	جنيه مصري	تكلفة
٢,٠٤٨,١٤٧,٠٧٦	٢,٧٧٣,٨٢٨,٧٦٧	رصيد أول السنة
٣٥٥,٢٠٠,٤٥٤	٤٣٤,٨٢٧,١٤٧	اضافات
٣٧٠,٤٨١,٢٣٧	-	محول من الأصول الثابتة (إيضاح ٤) *
٢,٧٧٣,٨٢٨,٧٦٧	٣,٢٠٨,٦٥٥,٩١٤	رصيد نهاية السنة
		مجمع الإهلاك
(٤٩,٦٩٦,٦١٤)	(٢٦٥,٥٢١,٦٧٨)	رصيد أول السنة
(١٦٠,٧٧١,٦٩٣)	-	محول من الأصول الثابتة (إيضاح ٤) *
(٥٥,٠٥٣,٣٧١)	(٩٤,٤١٢,٥١٧)	الاهلاك خلال السنة (إيضاح ٢٧)
(٢٦٥,٥٢١,٦٧٨)	(٣٥٩,٩٣٤,١٩٥)	رصيد نهاية السنة
٢,٥٠٨,٣٠٧,٠٨٩	٢,٨٤٨,٧٢١,٧١٩	صافي القيمة الدفترية

* يمثل قيمة الأصول المحولة من الأصول الثابتة إلى استثمارات عقارية نوادي بسبب قرار الإدارة لتغيير استخدام هذه الأصول.

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
جنيه مصري	جنيه مصري	أراضي
١٠١,٥٠٠,٩١١	١١٨,٠٥١,٠٤٩	مباني
١,٦٥١,٨٣٩,٠٢٥	٢,٢٨٣,٧٩٧,٣٠٨	تحت التنفيذ
٧٥٤,٩٦٧,١٥٣	٤٤٦,٨٧٣,٣٦٢	صافي القيمة الدفترية
٢,٥٠٨,٣٠٧,٠٨٩	٢,٨٤٨,٧٢١,٧١٩	

- تم التقييم العادل للاستثمارات العقارية عن طريق شركة المجموعة العربية للتقييم وللاستشارات (مقيم محايد).
- بلغت قيمته العادلة للاستثمار العقاري (أراضي و مباني) في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ ٤,٤٤٤,٧٦٤,٨١٧ جنيه مصري (٢٠٢٢: ٣,٠٦٩,٣٤٩,٥٦٣ جنيه مصري).

- تم تقييم المباني والأراضي بسعر السوق بواسطة مقيم محايد. يتم تعديل القيمة عندما يلزم الأمر لكي تعكس التغيرات الجوهرية في أسعار السوق. فإذا كان البند المهم في العقار المقارن متفوق على ، أو أكثر ملائمة من، العقار موضوع القوائم، يجري إدخال تعديل بالسالب لتخفيض سعر بيع العقار المقارن. أما في حال كان البند المهم في العقار المقارن أدنى، أو أقل ملائمة، من العقار موضوع القوائم، فقد جرى إدخال تعديل بالموجب لزيادة سعر البيع المعدل لعقارات المقارنة المماثلة.

تسلسل القيمة العادلة

تستخدم الشركة التسلسل التالي لتحديد القيمة العادلة للاستثمار العقاري والإفصاح عنها باستخدام أسلوب التقييم:

الإجمالي جنيه مصري	مستوى (١) جنيه مصري	مستوى (٢) جنيه مصري	مستوى (٣) جنيه مصري
٢٠٢٣ ديسمبر ٣١	٤,٤٤٤,٧٦٤,٨١٧	-	٤,٤٤٤,٧٦٤,٨١٧
٢٠٢٢ ديسمبر ٣١	٣,٠٦٩,٣٤٩,٥٦٣	-	٣,٠٦٩,٣٤٩,٥٦٣

بلغ صافي إيرادات الإيجار التشغيلي من العقارات الاستثمارية المؤجرة للسنة ١٠٣,٧٢١,٧٤٥ جنيه مصري (٢٠٢٢: ٤٩,٣٧٦,٤٩٧) مدرجة ضمن الإيرادات الأخرى في قائمه الارباح أو الخسائر.

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٩ - أصول حق انتفاع والتزامات عقود التأجير

لدى الشركة عقود إيجار مراكز البيع المستخدمة في عملياتها مدة إيجارها من ٢ إلى ٥ سنوات. القيمة الدفترية لأصول حق الانتفاع والتزامات عقود التأجير والحركة خلال السنة كالتالي:

أصول حق انتفاع

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
جنيه مصري	جنيه مصري	تكلفة
٥٣,٦٣٧,٠٥٢	٥٣,٦٣٧,٠٥٢	في ١ يناير
-	(٢٩,٧٧٦,٤٣٣)	الغاء عقود الإيجار
٥٣,٦٣٧,٠٥٢	٢٣,٨٦٠,٦١٩	في ٣١ ديسمبر
		مجمع الإهلاك
(٨,٤٩٠,٤٤١)	(١٥,٣٥١,٢٣٩)	في ١ يناير
(٦,٨٦٠,٧٩٨)	(٦,٤٧٤,٠٩١)	الاهلاك خلال السنة ايضاح (٢٦)
(١٥,٣٥١,٢٣٩)	(٢١,٨٢٥,٣٣٠)	في ٣١ ديسمبر
٣٨,٢٨٥,٨١٣	٢,٠٣٥,٢٨٩	الرصيد في ٣١ ديسمبر

التزامات عقود التأجير

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
جنيه مصري	جنيه مصري	في ١ يناير
٤٧,٦٥٨,٤٩٧	٤٤,٤٠١,٦٣١	الغاء عقود الإيجار
-	(٣٧,٢٤٨,٥٣٧)	مصرفات تمويلية (ايضاح ٢٩)
٥,٧٨٢,٢٩٢	٤,٩٢٢,٤٩٥	مدفوعات
(٩,٠٣٩,١٥٨)	(٩,١٧١,٧١٨)	الرصيد في ٣١ ديسمبر
٤٤,٤٠١,٦٣١	٢,٩٠٣,٨٧١	
		الجزء المتداول (ايضاح ١٩)
٤,١٠٢,٨٨٣	٢,٩٠٣,٨٧١	الجزء غير المتداول
٤٠,٢٩٨,٧٤٨	-	
٤٤,٤٠١,٦٣١	٢,٩٠٣,٨٧١	

١٠ - عقارات لغرض التطوير

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
جنيه مصري	جنيه مصري	الرصيد في بداية السنة
٣٠,٨٥٦,٦٩٤,٠٧٦	٣٢,٥٠٠,٥٢٤,١٩٣	يضاف: إضافات خلال السنة
٨,٧٦٠,٢٦٤,٣٨٣	١١,٥٥٦,٤٤٩,٨٣٠	يضاف: تكلفة اقتراض مرسلة خلال السنة
٢٣٣,٧٩٤,٧٢٥	١٤٠,٠٨٤,٣٠٣	يضاف: إهلاك أصول ثابتة (الجزء المرسل) (ايضاح ٤)
١,٠٩٠,٥٠٠	-	يخصم: تكاليف محققة لوحدة تم تسليمها خلال السنة
(٧,٣٥٢,٥٠٩,٣١٢)	(٧,٣٧٧,٧٠٢,٥٤٤)	يضاف: رد انخفاض في قيمة عقارات لغرض التطوير (ايضاح ٢٥)
١,١٨٩,٨٢١	-	الرصيد في آخر السنة
٣٢,٥٠٠,٥٢٤,١٩٣	٣٦,٨١٩,٣٥٥,٧٨٢	

تتمثل في عقارات تم شرائها، بنائها أو في مرحلة الإنشاء بغرض بيعها ضمن النشاط المعتاد للمنشأة، ويتم تصنيفها كعقارات لغرض التطوير وتتضمن التكاليف التالية:

- أراضي
- مبالغ تم دفعها للمقاولين لغرض البناء وتتضمن تكلفة إنشاء البنية التحتية و
- تكاليف الاقتراض و تكاليف التخطيط والتصميم و تكاليف تجهيز الموقع و أتعاب مهنية للخدمات القانونية و تكاليف غير مباشرة وتكاليف أخرى.

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

١٠ - عقارات لغرض التطوير - تابع

يتم توزيع تكاليف البنية التحتية علي المشروعات وتمثل جزء من التكلفة التقديرية لإكمال المشروع وذلك لتحديد التكلفة التي تنسب للإيراد الذي يتم الاعتراف به. تقدر مدة إنشاء وتطوير العقارات بأكثر من ١٠ سنوات.

عقارات لغرض التطوير يتم تحليلها كما يلي:

٢٠٢٣ جنيه مصري	٢٠٢١ جنيه مصري	
٢,٦٧٧,١٥٠,٧٥٢	١,٧٢٥,٠١٤,٦٥١	مشروع ميفيدا
١٢,٨١٦,٧٩٣,٨٣٠	١١,٤٥٧,٠٤٦,٠٢٨	مشروع مراسي
٨,٥٨٢,٦٣٩,٩٨٥	٩,٨٧١,٩١٩,٣٦٠	مشروع اب تاون كايرو
٣,٨٢٠,٢٥٧,٧٨٧	٢,٤٧١,٥١٧,٢٠٤	مشروع كايرو جيت
٨,٩٢٢,٥١٣,٤٢٨	٦,٩٧٥,٠٢٦,٩٥٠	مشروع بيل في
٣٦,٨١٩,٣٥٥,٧٨٢	٣٢,٥٠٠,٥٢٤,١٩٣	
-	-	يخصم: الانخفاض في قيمة عقارات لغرض التطوير
٣٦,٨١٩,٣٥٥,٧٨٢	٣٢,٥٠٠,٥٢٤,١٩٣	

* قامت الشركة بتسجيل أرض مشروع مراسي و مازالت الشركة في مرحلة استكمال الإجراءات القانونية الخاصة بالتسجيل الرسمي لباقي الأراضي التي تمتلكها في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣.

تتمثل حركة الانخفاض في قيمة عقارات لغرض التطوير كما يلي:

٢٠٢٣ جنيه مصري	٢٠٢٢ جنيه مصري	
-	١,١٨٩,٨٢١	رصيد أول السنة
-	-	المكون خلال السنة
-	(١,١٨٩,٨٢١)	تم رده خلال السنة
-	-	رصيد اخر السنة

١١ - أصول مالية بالتكلفة المستهلكة

٢٠٢٣ جنيه مصري	٢٠٢٢ جنيه مصري	
٢,٢٣٥,٣٣٦,٩٠٠	١,٦٣١,٨٢٢,٦٥٦	سندات يوروبوند
٣,١٦١,٣٧٥,٠٠٠	٦,٢٢٥,١٠٠,٠٠٠	أذون خزانة *
(١١٥,١٥١,٣٨٠)	(٢٨٢,١١٥,٢١٧)	فوائد غير مستحقة
(٢٥,٩٢٣,٨٢٩)	(٣٣,١١٥,٣٣١)	خسائر ائتمانية متوقعة
٥,٢٥٥,٦٣٦,٦٩١	٧,٥٤١,٦٩٢,١٠٨	إجمالي أصول مالية بالتكلفة المستهلكة

* تتضمن أذون الخزانة مبلغ ٢,٧٣٤,٢٢٩,٦٠٢ جنيه مصري مستخدمة لتأمين تسهيل ائتماني (إيضاح ١٥).

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

١١ - أصول مالية بالتكلفة المستهلكة - تابع

تتضمن الحركة في الخسائر الائتمانية المتوقعة للأصول المالية بالتكلفة المستهلكة علي النحو التالي :

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢١,٦٤٢,٩٤٦	٣٣,١١٥,٣٣٠	رصيد أول السنة
١١,٤٧٢,٣٨٤	-	المكون خلال السنة
-	(٧,١٩١,٥٠١)	رد خلال السنة
٣٣,١١٥,٣٣٠	٢٥,٩٢٣,٨٢٩	رصيد آخر السنة

١٢ - عملاء وأوراق قبض

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢,٣٩٠,١٨٣,٧٥٣	٣,٣٧٢,٤٠٠,٠٢٥	أرصدة عملاء تستحق خلال ١٢ شهر
٥,٣٥٣,٥٢٤,٣٦٠	٦,٤٨١,٥٧٧,٣٩٧	أرصدة عملاء تستحق خلال أكثر من ١٢ شهر
٧,٧٤٣,٧٠٨,١١٣	٩,٨٥٣,٩٧٧,٤٢٢	خصم القيمة الحالية
(١,٥٩٣,٣٢١,٢٩٧)	(١,٨٣٢,٠٨٦,٨١٠)	صافي أرصدة العملاء وأوراق القبض
٦,١٥٠,٣٨٦,٨١٦	٨,٠٢١,٨٩٠,٦١٢	أرصدة عملاء أخرى - فنادق
١٠,٣٤١,٠٤٨	٣٢,٥٠٦,٦٠٦	
٦,١٦٠,٧٢٧,٨٦٤	٨,٠٥٤,٣٩٧,٢١٨	
(٥١,٧٧١,٠٢١)	(٨٧,٨٠٩,٢٤٧)	يخصم: خسائر الائتمان المتوقعة
٦,١٠٨,٩٥٦,٨٤٣	٧,٩٦٦,٥٨٧,٩٧١	

تتمثل أعمار أرصدة العملاء وأوراق القبض للوحدات المسلمة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ و ٢٠٢٢ كما يلي:

أقصى حل تاريخ استحقاقها ولم تضمحل قيمتها	أقصى حل تاريخ استحقاقها ولم تضمحل قيمتها	أقصى حل تاريخ استحقاقها ولم تضمحل قيمتها	أقصى حل تاريخ استحقاقها ولم تضمحل قيمتها	أقصى حل تاريخ استحقاقها ولم تضمحل قيمتها	أقصى حل تاريخ استحقاقها ولم تضمحل قيمتها	أقصى حل تاريخ استحقاقها ولم تضمحل قيمتها
أكثر من ٩٠ يوم	بين ٦٠ و ٩٠ يوم	بين ٣٠ و ٦٠ يوم	أقل من ٣٠ يوم	أقصى حل تاريخ استحقاقها ولم تضمحل قيمتها	الإجمالي	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
١٢٥,٠٠٠,٠٤٨	٢٥,٠٩٥,١٠٤	٣٤,١٨٠,١٥١	٧٢,١٣٣,٣٧٨	٧,٧١٠,١٧٩,٢٩٠	٧,٩٦٦,٥٨٧,٩٧١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
١٠٢,٢٠١,٢٢٠	١٨,٥٤٣,٠٩٨	٢٦,٣٧١,١١٤	٥,٤٥١,٨٤١	٥,٩٥٦,٣٨٩,٥٧٠	٦,١٠٨,٩٥٦,٨٤٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

- بالإشارة إلى إيضاح رقم (٣٦-أ) مخاطر الائتمان للعملاء والتي توضح كيفية إدارة وقياس الشركة لجودة الموقف الائتماني لأرصدة العملاء.

فيما يلي الحركة في خسائر الائتمان المتوقعة في قيمة العملاء وأوراق القبض على النحو التالي:

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٤,٠٠١,٦٣٩	٥١,٧٧١,٠٢١	رصيد بداية السنة
٣٧,٧٦٩,٣٨٢	٣٦,٠٣٨,٢٢٦	المكون خلال السنة
٥١,٧٧١,٠٢١	٨٧,٨٠٩,٢٤٧	رصيد آخر السنة

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

١٣ - أطراف ذات علاقة

المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

لغرض إعداد القوائم المالية المستقلة، يعد الطرف ذو علاقة للشركة إذا كان للشركة القدرة على السيطرة أو لها نفوذ مؤثر بصورة مباشرة أو غير مباشرة في اتخاذ القرارات المالية والتشغيلية أو العكس أو إذا كانت الشركة وهذا الطرف تحت سيطرة مشتركة من أفراد أو شركات أخرى.

المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة التي تضمنتها القوائم المالية هي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣							الشركة
وحدات مبيعة*	متحصلات بالإنابة	اتعاب ادارة المشروعات	اتعاب ادارة الفندق ومصروفات أخرى	برامج حاسب آلي ومصروفات حاسبات وتكنولوجيا	مدفوعات بالإنابة	العلاقة	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري		
-	-	٨٤,١٤٤,٢٠٥	-	-	-	سيطرة مشتركة بواسطة الشركة الأم	شركة تيرنر كونستركشن انترناشيونال ايجيبث
-	-	-	٨,٦٠٥,٢٨٦	٤٨,٧٤١,٢٠٠	١,٢٤٦,٢٩٥	الشركة الأم	شركة إعمار العقارية (ش.م.ع)
-	-	-	١,٠٠٣,٩٨٢	-	٤٩٣,٩٠٦	شركة تابعة للشركة الأم	أعمار للضيافة
-	-	-	٤١,٧٦٨,٧٥٤	-	٣٤,٧٣١,٧٧٧	شركة تابعة للشركة الأم	إعمار للضيافة و الفنادق
-	٥٣,٣٣٠,٥٦٣	-	١٦٨,٤٥٢,٤٤٩	-	١٦,٧٤٦,٠٠٨	شركة شقيقة	إيجل هيلز مصر لإدارة المشروعات والاستثمار ش.م.م.
٣٢,٣٤٩,٠١٦	-	-	-	-	-		أعضاء مجلس الإدارة وأفراد الإدارة الرئيسيون بالشركة
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢							الشركة
وحدات مبيعة*	متحصلات بالإنابة	اتعاب ادارة المشروعات	اتعاب ادارة الفندق ومصروفات أخرى	برامج حاسب آلي ومصروفات حاسبات وتكنولوجيا	مدفوعات بالإنابة	العلاقة	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري		
-	-	٦١,٧١٢,٧٤٧	-	-	-	سيطرة مشتركة بواسطة الشركة الأم	شركة تيرنر كونستركشن انترناشيونال ايجيبث
-	-	-	٤,٨٧١,٨٨٧	٥٤,٦١٩,٣٩١	١,٣٧٦,٧٦٦	الشركة الأم	شركة إعمار العقارية (ش.م.ع)
-	-	-	١,٦٤٠,٩٣٢	-	١٩١,٢٤٤	شركة تابعة للشركة الأم	أعمار للضيافة
-	-	-	٣٠,٣٦٤,٢٨٤	-	١٠,١٨٥,٠٤١	شركة تابعة للشركة الأم	إعمار للضيافة و الفنادق
-	١٣٧,٥٩٦,٠٦٨	-	-	-	٤٢٢,٨٢٢,٧٦١	شركة شقيقة	إيجل هيلز مصر لإدارة المشروعات والاستثمار ش.م.م.
-	-	-	-	-	-		أعضاء مجلس الإدارة وأفراد الإدارة الرئيسيون بالشركة

* تمثل معاملات الوحدات المبيعة عقود المبيعات لاعضاء مجلس الإدارة وأفراد الإدارة الرئيسيون بالشركة خلال العام.

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

١٣ - أطراف ذات علاقة - تابع

ونتيجة للمعاملات مع الأطراف ذات العلاقة تتمثل الأرصدة فيما يلي:

أ - أرصدة الأطراف ذات العلاقة

٢٠٢٣				العلاقة
المستحق من الأطراف ذات علاقة	المستحق إلى الأطراف ذات علاقة	موردين و مصرفات مستحقة	عملاء دفعات مقدمة	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
-	٢٥٩,٤٨٦,١٧٥	-	-	الشركة الأم *
٢,٨١٨	٨٢,٣٠٣,٩٦٣	-	-	شركات تابعة للشركة الأم
-	-	٧٠,٣٢٧,٨٨٣	-	سيطرة مشتركة بواسطة الشركة الأم
٣٤٢,٣٠٥,٣٨٩	-	-	-	شركة شقيقة
-	-	-	٦,٥٤٧,٥٢١	أعضاء مجلس الإدارة وأفراد الإدارة
-	-	-	-	الرئيسيون بالشركة
٣٤٢,٣٠٨,٢٠٧	٣٤١,٧٩٠,١٣٨	٧٠,٣٢٧,٨٨٣	٦,٥٤٧,٥٢١	

٢٠٢٢				العلاقة
المستحق من الأطراف ذات علاقة	المستحق إلى الأطراف ذات علاقة	موردين و مصرفات مستحقة	عملاء دفعات مقدمة	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
-	١٧٣,٥٠٩,٥٢٤	-	-	الشركة الأم *
١٠,٣١٨	٥٤,٣١٧,٦٣٦	-	-	شركات تابعة للشركة الأم
-	-	٦٣,٣٢٨,٧٤٨	-	سيطرة مشتركة بواسطة الشركة الأم
٢١٠,٤٣٧,٤٩٣	-	-	-	أعضاء مجلس الإدارة وأفراد الإدارة
-	-	-	١,٦٧٧,٩٥٨	الرئيسيون بالشركة
٢١٠,٤٤٧,٨١١	٢٢٧,٨٢٧,١٦٠	٦٣,٣٢٨,٧٤٨	١,٦٧٧,٩٥٨	

* يتمثل الرصيد الجاري المستحق إلى الشركة الأم، قابل لطلب السداد من الشركة الأم، والذي نتج بشكل رئيسي من التمويل والدعم ممنوح من الشركة الأم بدون فوائد وأنشطة تشغيلية أخرى.

ب- مزايا المديرين الرئيسيين:

يتمثل ما حصل عليه المديرين الرئيسيين خلال السنة في:

٢٠٢٣	٢٠٢٢	مزايا قصيرة الأجل مزايا نهاية الخدمة
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٦,٠٠٤,٩٣٤	١٤,٦١٢,٨١٤	
١,٤٣٦,٤٨٦	(٩٤٥,٢٧٠)	
١٧,٤٤١,٤٢٠	١٣,٦٦٧,٥٤٥	

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

١٤ - مصروفات مدفوعة مقدماً ومدينون متنوعون وأرصدة مدينة أخرى

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢٦,١٦٥,٩٨٢	٤٥,٠٠٥,٢٦٣	مصروفات مدفوعة مقدماً
٢,٦٩٦,٠٦٦,٥٦٣	٤,٤٤٢,١٤٦,١٤٧	دفعات مقدمة للموردين ومقاولين*
١٤,٠٣٣,٨٧٣	٨,١٠٧,٩٣٠	سلف عاملين
٥٥,٩٢٩,٨٤٠	١٣٥,١٦٨,٠٦٦	فوائد مستحقة
٥٧١,٦٧٧	-	مصلحة الضرائب - ضريبة القيمة المضافة
٣٣٤,٢٩١,٧٢٨	١٤٢,٦٦٨,٧٢٦	حسابات جارية - صيانة**
٥,٩٩٧,٣٦٨,٠٦٣	٨,١٨٦,٢٤٤,٥٦٠	ودائع وأذون خزانة - صيانة**
٦٥٤,٢١٩,٧٠٨	٥٧٨,٤٥٥,٥١٥	المستحق من عملاء - صيانة واستهلاك مياه
٦١,٦٣٧,١٩٤	٨٩,٧١٥,٧٨٠	مدفوعات الي مصلحة الضرائب - أذون خزانة
١,٣١٧,٥٩٩,٥٢٠	١,٢٢٢,٨٢٧,٥٨٤	عمولات بيع مؤجله
٢٨٩,٨٠٣,١٣٨	١,٠٤٢,٤٥٢,٢٧٧	أرصدة مدينة أخرى
١١,٤٤٧,٦٨٧,٢٨٦	١٥,٨٩٢,٧٩١,٨٤٨	
(٤٦,٥١٧,٠٨٠)	(٢٢١,٨٧٦,٤٥٨)	يخصم: خسائر الائتمان المتوقعة
١١,٤٠١,١٧٠,٢٠٦	١٥,٦٧٠,٩١٥,٣٩٠	

*يتضمن بند الدفعات المقدمة للموردين والمقاولين مبلغ ٤٨ مليون جنيه مصري مدفوع مقابل أعمال سوف يقوم بها مقاول (المشروع المشترك) والتي قررت الجمعية العامة للشركة الأم لهذا المقاول عدم استمراريتها. والمشروع المشترك مستمر في أداء وتنفيذ الأعمال حتى تاريخ إصدار هذه القوائم المالية ، كما ان الشركة لديها خطابات ضمان غير قابلة للإلغاء تغطي هذه الأرصدة بالكامل.

**تتضمن مصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى ودائع صيانة محصلة من العملاء ، و التي تم استثمارها في حسابات جارية ذات فائدة او اذوان خزانة و ودائع لأجل بغرض تمويل ادارة المصاريف الخدمية ذات العلاقة بالوحدات المسلمة و لا تستطيع الشركة استخدامها في غير هذا الغرض.

- الحسابات الجارية - صيانة بمتوسط معدل فائدة ٨,٥ (٢٠٢٢: ٦٪) وبلغ رصيدها ١٤٢,٦٦٨,٧٢٦ جنيه مصري (٢٠٢٢: ٣٣٤,٢٩١,٧٢٨ جنيه مصري).
صيانة العملاء - الودائع زمنية بسعر فائدة فعال للودائع الزمنية ١٨,٣١٪ (٢٠٢٢: ١٠,٣٢٪) مع سعر فائدة فعال بنسبة ١٩,٣٪ للمبلغ الباقي بلغ ٨,١٨٦,٢٤٤,٢٦٧ جنيه مصري (٢٠٢٢: ٥,٩٩٧,٣٦٨,٠٦٣ جنيه مصري).

بالإشارة إلى إيضاح رقم (٣٦-أ) مخاطر الائتمان للعملاء والتي توضح كيفية إدارة وقياس الشركة لجودة الموقف الائتماني للأرصدة المدينة الأخرى.

مصروفات مدفوعة مقدماً ومدينون متنوعون وأرصدة مدينة أخرى كما يلي :

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١,٥٧١,٣٢٧,٣٧٨	٢,٧٢٦,١٤٨,٩٣٥	أرصدة تستحق خلال ١٢ شهر
٩,٨٢٩,٨٤٢,٨٢٨	١٢,٩٤٤,٧٦٦,٤٥٥	أرصدة تستحق خلال اكثر من ١٢ شهر
١١,٤٠١,١٧٠,٢٠٦	١٥,٦٧٠,٩١٥,٣٩٠	

١٤ - مصروفات مدفوعة مقدماً ومدينون متنوعون وأرصدة مدينة أخرى - تابع

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

فما يلي تتمثل الحركة في الخسائر الائتمانية المتوقعة للارصده المدينة الأخرى:

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٩,٤٩٦,١٧٧	٤٦,٥١٧,٠٨٠	رصيد أول السنة
٣٧,٠٢٠,٩٠٣	١٧٥,٣٥٩,٣٧٨	المكون خلال السنة
٤٦,٥١٧,٠٨٠	٢٢١,٨٧٦,٤٥٨	رصيد آخر السنة

١٥ - النقدية بالصندوق ولدي البنوك

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢٢٣,٤٠٤	٢٧٨,٥٠١	نقدية بالصندوق
٦,١٩٩,٠٢٥,٦٢٤	٣٥٦,٦٩٥,٣٤٩	حسابات جارية
١,١٦٧,١٩٧,٣٢٢	٩,٢٣٦,١٣٤,٥٦٩	ودائع
(٥,٣٣٠,١٢٨)	(٢,٧٧٠,٨٤٠)	خسائر الائتمان المتوقعة
٧,٣٦١,١١٦,٢٢٢	٩,٥٩٠,٣٣٧,٥٧٩	

- يتم احتساب الفائدة علي النقدية بالبنوك بناء علي أسعار الفائدة السائدة علي الإيداع. بلغ متوسط معدل فائدة الحسابات الجارية ٨,٥ ٪ (٢٠٢٢: ٦,٦ ٪) وبلغ متوسط معدل فائدة الودائع ٦,٣١ ٪ (٢٠٢٢: ٥,٣٨ ٪).

لأغراض قائمة التدفقات النقدية تتمثل قيمة النقدية وما في حكمها فيما يلي:

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٧,٣٦١,١١٦,٢٢٢	٩,٥٩٠,٣٣٧,٥٧٩	نقدية بالصندوق ولدي البنوك
(٥٠,٠٠٠,٠٠٠)	(٥٠,٠٠٠,٠٠٠)	نقدية وودائع محتجزة كغطاء خطاب ضمان واعتماد مستندي*
(١,٨٧٥,٠٠٠)	(١,٨٧٥,٠٠٠)	ودائع (أكثر من ٣ شهور)
٧,٣٠٩,٢٤١,٢٢٢	٩,٥٣٨,٤٨٧,٥٧٩	نقدية وما في حكمها

* رصيد النقدية لدي البنوك في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ و ٢٠٢٢ يتضمن مبلغ ٥٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري يتمثل في قيمة وديعتان يتم تجديدها بالإضافة الي حساب لدي البنك كغطاء خطاب ضمان و اعتماد مستندي مصدر من الشركة (إيضاح ٣٤).

فيما يلي الحركة في خسائر الائتمان المتوقعة للنقدية لدي البنوك على النحو التالي:

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٤,٩٧٤,٨٩٢	٥,٣٣٠,١٢٨	رصيد أول السنة
٣٥٥,٢٣٦	-	المكون خلال السنة
-	(٢,٥٥٩,٢٨٨)	تم رده خلال السنة
٥,٣٣٠,١٢٨	٢,٧٧٠,٨٤٠	رصيد آخر السنة

١٦ - تسهيلات ائتمانية

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

تتمثل الحركة في التسهيلات الائتمانية خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، ٢٠٢٢ كما يلي:

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
جنيه مصري	جنيه مصري	
-	٢,٨٣٥,٣٣٦,٠٠٩	الرصيد في أول السنة
٤,٣٠٨,٤١٧,٦٤٥	١,٨٤٩,١٠٩,٩٥٥	المبلغ المقترض خلال السنة
(١,٤٧٣,٠٨١,٦٣٦)	(١,٧٢٠,٥١٩,٥٩٧)	المسدد خلال السنة
٢,٨٣٥,٣٣٦,٠٠٩	٢,٩٦٣,٩٢٦,٣٦٧	الرصيد في آخر السنة

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١,٧٥٥,٦٠٧,٢٠٢	١,٧٦٦,٩٣٦,٣٩٨	مستحق خلال ١٢ اشهر
١,٠٧٩,٧٢٨,٨٠٧	١,١٩٦,٩٨٩,٩٦٩	مستحق بعد ١٢ اشهر
٢,٨٣٥,٣٣٦,٠٠٩	٢,٩٦٣,٩٢٦,٣٦٧	

٢٠٢٢	٢٠٢٣	آخر تاريخ استحقاق (تجديد)
جنيه مصري	جنيه مصري	

الجزء المتداول من التسهيلات الائتمانية

٧١٢,٣٩٠,٧٢٦	٤٨٧,٤٤٣,٩٣٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	التسهيل الائتماني ١*
١,٠٤٣,٢١٦,٤٧٦	-	٢٧ ابريل ٢٠٢٣	التسهيل الائتماني ٢**
-	٨٨٥,٢٧٥,٤٤١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	التسهيل الائتماني ٣***
-	٣٩٤,٢١٧,٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	التسهيل الائتماني ٤****
١,٧٥٥,٦٠٧,٢٠٢	١,٧٦٦,٩٣٦,٣٩٨		إجمالي الجزء المتداول من التسهيلات الائتمانية
-	٥٦٩,٦١٧,٤٨٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	التسهيل الائتماني ١*
١,٠٧٩,٧٢٨,٨٠٧	٦٢٧,٣٧٢,٤٨٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٧	التسهيل الائتماني ٢**
١,٠٧٩,٧٢٨,٨٠٧	١,١٩٦,٩٨٩,٩٦٩		إجمالي الجزء غير المتداول من التسهيلات الائتمانية
٢,٨٣٥,٣٣٦,٠٠٩	٢,٩٦٣,٩٢٦,٣٦٧		

* تم منح التسهيل الائتماني (١) من بنك تجاري مصري بحد أقصى ٢,٨٠٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري بمتوسط سعر فائدة سنوي ثابت ١١,٧٪ ، حيث يحتفظ البنك بالحق في طلب السداد في حالة الإخلال بشروط العقد. التسهيل مقابل شيكات مؤجلة مخصصة لوحدة العملاء المسلمة الذين سدوا ٣٠٪ على الأقل من قيمة الوحدات.

** تم منح التسهيل الائتماني (٢) من بنك تجاري مصري بحد أقصى ٢,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري بمتوسط سعر فائدة سنوي ثابت ١٨,٩٦٪ مقابل أذن الخزانة حيث يحتفظ البنك بالحق في طلب السداد في حالة خرق شروط العقد. التسهيل مضمون بأذن خزانة بقيمة دفترية ١,٢٦٩,١٩٥,٧٩٨ جنيه مصري (إيضاح ١١).

*** تم منح التسهيل الائتماني (٣) من بنك تجاري مصري بحد أقصى ١,٢٥٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري بمتوسط سعر فائدة سنوي ثابت ١٨,٨٦٪ مقابل أذن الخزانة حيث يحتفظ البنك بالحق في طلب السداد في حالة خرق شروط العقد. التسهيل مضمون بأذن خزانة بقيمة دفترية ١,٤٦٥,٠٣٣,٨٠٤ جنيه مصري (إيضاح ١١).

**** تم منح التسهيل الائتماني (٤) من بنك تجاري مصري بحد أقصى ١,٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري بمتوسط سعر فائدة سنوي ثابت ٢١٪ مقابل أذن الخزانة حيث يحتفظ البنك بالحق في طلب السداد في حالة خرق شروط العقد. يتم إجراء التسهيلات مقابل الشيكات المخفضة المؤجلة لوحدة العملاء التي تم تسليمها.

١٧ - التزامات نهاية الخدمة

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

تتمثل حركة التزامات نهاية الخدمة للعاملين خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ و ٢٠٢٢ كما يلي:

٢٠٢٣	٢٠٢٢	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٤٣,٥٨٦,٦١٧	٤١,٢٧٨,٠٠٩	الرصيد في أول السنة
٤٤,٣٢٢,٣٣٦	٨,٨٧٧,٥٩١	المكون خلال السنة
(٢٤,٢٣١,٧١٤)	(٦,٥٦٨,٩٨٣)	المستخدم خلال السنة
٦٣,٦٧٧,٢٣٩	٤٣,٥٨٦,٦١٧	الرصيد في آخر السنة

١٨ - مخصصات

١ يناير ٢٠٢٣	الرصيد في	المكون خلال	مخصص انتفي	المستخدم خلال	الرصيد في
٢٠٢٣	٢٠٢٣	السنة	الغرض منه	السنة	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	خلال السنة	جنيه مصري	جنيه مصري
١٤,٨٩٥,٤٤٩	٢٥,١٥٨,٨٠٧	(٢,٢٦١,٦٦٨)	(٢,٧٨٤,٢٢٥)	٣٥,٠٠٨,٣٦٣	مخصص مطالبات - قضايا
٥٧,٣١٦,٠٩٩	٢٤,٢١٤,٤٦٤	-	(١٨,٢١٥,٧١٦)	٦٣,٣١٤,٨٤٧	مخصص مطالبات أخرى
٧٢,٢١١,٥٤٨	٤٩,٣٧٣,٢٧١	(٢,٢٦١,٦٦٨)	(٢٠,٩٩٩,٩٤١)	٩٨,٣٢٣,٢١٠	

١ يناير ٢٠٢٢	الرصيد في	المكون خلال	مخصص انتفي	المستخدم خلال	الرصيد في
٢٠٢٢	٢٠٢٢	السنة	الغرض منه	السنة	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	خلال السنة	جنيه مصري	جنيه مصري
٦,١٥٣,٥٥٤	١٤,٦٩٣,٠٦٥	(٥,٣٧٢,٠٩٢)	(٥٧٩,٠٧٨)	١٤,٨٩٥,٤٤٩	مخصص مطالبات - قضايا
٢٣,٠٤٨,٤٤٩	٥٨,٧٨٨,٩٠٦	-	(٢٤,٥٢١,٢٥٦)	٥٧,٣١٦,٠٩٩	مخصص مطالبات أخرى
٢٩,٢٠٢,٠٠٣	٧٣,٤٨١,٩٧١	(٥,٣٧٢,٠٩٢)	(٢٥,١٠٠,٣٣٤)	٧٢,٢١١,٥٤٨	

- لا توجد التزامات محتملة جوهرية غير المذكورة في إيضاح المخصصات وما تم الإفصاح عنه في إيضاح (٣١) والخاص بالموقف الضريبي و إيضاح (٣٤) التزامات محتملة.

١٩ - موردون، مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٤,٢٨٠,١٢٠,٠٠٢	٥,٨٨٤,٤٢٠,٨٩٧	تكاليف عقود المشروعات المستحقة
١,٢٤٦,٧٠٧,٢٨٦	١,٩٣٥,٨٣٧,٧١٧	موردون (موردون و مقولون واستشاريون)
٦٧,٧٠٢,٣١٧	١٠٣,٤٢٧,٧١٦	مستحق الى مصلحة الضرائب - بخلاف ضريبة الدخل
٧٩٣,٧٠٢,٩٨٦	٩٨٦,١٩٠,٤٦٥	مصرفات مستحقة
١٧٣,٣٢٣,٧٦٦	٥٩,٧٢١,٧٠٠	إيرادات مؤجلة*
٧,٧٤٨,٦٧٥	٦,٨١٠,٠٢٥	هيئة التأمينات الاجتماعية
١٩,٩٠٥,٤٧١	٦,٧٢٢,٩٣٩	مستحقات أخرى
٤,١٠٢,٨٨٣	٢,٩٠٣,٨٧١	التزامات ايجار قصيرة الاجل (إيضاح ٩)
٨٨٩,٨٩٥,٠٥٩	١,٥٠٩,٤١٤,٧٧٧	المستحق الى عملاء - صيانة
٥,٦٥٨,١٥٨,٠٢٧	٦,٨٨٨,٦٧٠,٢٩٧	دائنو ودائع صيانة**
١٣,١٤١,٣٦٦,٤٧٢	١٧,٣٨٤,١٢٠,٤٠٤	

*تتمثل الايرادات المؤجلة في ارصدة للعملاء الذين تم إلغاء عقودهم وتم خصم نسبة الشركة من ثمن البيع، يحق للعملاء استخدام هذه المبالغ لشراء وحدات أخرى من الشركة خلال عام واذا لم يتم العميل باستخدام الرصيد، يحق للشركة الاحتفاظ بالمبالغ و تحويلها للايرادات.

**يتمثل دائنو ودائع صيانة في رصيد الأقساط المحصلة التي تستخدم في ادارة المرافق. يتم ربط هذه المبالغ في ودائع أودان خزانه او إيداعها في حسابات جارية بفوائد لهذا الغرض - إيضاح (١٤).

لا توجد فوائد على أرصدة موردون، مصرفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى، و للمزيد من التوضيح عن كيفية إدارة مخاطر السيولة - إيضاح (٣٦-ج).

٢٠ - عملاء دفعات مقدمة

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٣,٨٢٥,٩٢٧,١٢٨	١,٨٤١,٥٢٩,٩١٣	مشروع أب تاون كايرو
١٤,٤٠٢,٠٢٠,٥١٧	١٣,٢٦٨,٩٨٣,٥٩٢	مشروع مراسي
١,٩٣٨,٥١٢,١٠٦	٢,٤١٧,١٧٢,٨٩٨	مشروع ميفيدا
١,٩٥٠,٢٩٥,٤٣١	٣,٣٠٥,٠٢٢,١٠١	مشروع كايرو جيت
١,٢٢٥,٩٩٣,٦٦٢	٢,٩٦١,٣٧٦,٥٤٨	مشروع بيل في
٢٣,٣٤٢,٧٤٨,٨٤٤	٢٣,٧٩٤,٠٨٥,٠٥٢	

٢١ - التزامات طويلة الاجل

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٣٤,٧١٤,٧٣٣	-	التزامات طويلة الاجل
٥,٣٨٦,٢٦٢,٨٥٣	٥,٧٨٧,٣٥٠,١١٤	مشروع كايرو جيت
(٢,٤٤٣,١٤١,٠٠٩)	(٢,١٨٧,٩٠٥,٩٩٦)	مشروع بيل في*
٢,٩٧٧,٨٣٦,٥٧٧	٣,٥٩٩,٤٤٤,١١٨	خصم التزامات طويلة الاجل (فوائد لم تستحق)
		صافي الالتزامات طويلة الاجل

٢١ - التزامات طويلة الاجل - تابع

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

تتمثل صافي الالتزامات طويلة الأجل فيما يلي:

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٣٠,٩٨٦,٠٧٠	-	الجزء المتداول
٢,٩٤٦,٨٥٠,٥٠٧	٣,٥٩٩,٤٤٤,١١٨	الجزء غير المتداول
٢,٩٧٧,٨٣٦,٥٧٧	٣,٥٩٩,٤٤٤,١١٨	

قامت الشركة باحتساب القيمة الحالية للالتزام والتمثل في كافة المدفوعات النقدية المستقبلية باستخدام سعر خصم ٢٢,٢٥٪ لمشروع بيل في عام ٢٠٢٣ (٢٠٢٢: ١٩,٢٥٪ لكل من مشروع بيل في و مشروع كايرو جيت ونتج عنه فوائد غير مستحقة بمبلغ ٢,١٨٧,٩٠٥,٩٩٥ جنيه مصري لعام ٢٠٢٣ (٢,٤٤٣,١٤١,٠٠٩ جنيه مصري) لعام ٢٠٢٢ يتم تحميل الفائدة علي العقارات لغرض التطوير عند استحقاقها.

* تتمثل في أقساط مسددة بشيكات أجلة لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة لقطعة ارض مشتراه لإقامة مشروع "بيل في" بمدينة الشيخ زايد.

٢٢- تأمينات ضمان أعمال

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٨٩,٧٨٤,٨١١	١٣٧,٢٢٥,٠٨٢	تأمينات ضمان أعمال تستحق خلال ١٢ شهر
٨٩٢,٧٧٠,٩٧٨	١,٠١٣,٩٥٣,٨٨٤	تأمينات ضمان أعمال تستحق خلال أكثر من ١٢ شهر
١,٠٨٢,٥٥٥,٧٨٩	١,١٥١,١٧٨,٩٦٦	

٢٣- رأس المال

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٠,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠	رأس المال المرخص (قيمة السهم ١ جنيه مصري)
٤,٥٢٩,٣٣٨,٠٠٠	٤,٥٢٩,٣٣٨,٠٠٠	رأس المال المصدر والمدفوع
٤٥٢٩٣٣٨٠٠٠	٤٥٢٩٣٣٨٠٠٠	عدد الأسهم

بموجب قرار اجتماع الجمعية العامة الغير عادية للشركة المنعقدة بتاريخ ٣١ مارس ٢٠١٥ تم تعديل القيمة الاسمية للسهم من ١٠ جنيه مصري (عشرة جنيهات مصرية) لتصبح (واحد جنيه مصرياً) تمهيداً للطرح بالبورصة المصرية ليصبح عدد الأسهم ٤٠١٩٣٣٨٠٠٠ سهم بدلاً من ٤٠١٩٣٣٨٠٠ سهم وتم التأشير في السجل التجاري بتاريخ ٥ مايو ٢٠١٥.

طبقاً لقرار الجمعية العامة غير العادية للشركة المنعقدة بتاريخ ١١ مايو ٢٠١٥ فقد تمت الموافقة علي زيادة رأس المال المصدر بقيمة ٦٠٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري (ستمائة مليون جنيه مصري لا غير) بسعر اصدار ٣,٨٠ جنيه مصري للسهم ليصبح رأس المال المصدر والمدفوع بالكامل بعد الزيادة يبلغ ٤,٦١٩,٣٣٨,٠٠٠ جنيه مصري (اربعة مليارات وستمائة وتسعة عشر مليون و ثلاثمائة وثمانية وثلاثين الف جنيه مصري لا غير) موزعاً علي عدد ٤٦١٩٣٣٨٠٠٠ سهم ، كما بلغت علاوة الإصدار مبلغ ١,٦٠٢,٧٩٠,٠٠٨ جنيه مصري بعد خصم مصاريف الإصدار بمبلغ ٧٧,٢٠٩,٩٩٢ جنيه مصري و تم التأشير بتحديث السجل التجاري بتاريخ ٢٩ يونيو ٢٠١٥.

٢٣- رأس المال - تابع

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

بتاريخ ٤ أغسطس ٢٠١٥ قامت الشركة بشراء ٩٠ مليون سهم (أسهم الخزينة) بسعر ٣,٨٠ جنيه مصري للسهم بقيمة إجمالية ٣٤٢,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري للحفاظ على سعر السهم في السوق، بالإضافة إلى تكلفة المعاملة ٥٠٣,٨٤٠ جنيه مصري وذلك طبقاً لآلية استقرار سعر السهم في السوق عقب الطرح.

بتاريخ ١٨ أغسطس ٢٠١٦ تم عقد جمعية عامة غير عادية لتخفيض رأس مال الشركة بقيمة أسهم الخزينة البالغة ٩٠ مليون سهم ليصبح ٤,٥٢٩,٣٣٨,٠٠٠ سهم وتم تخفيض علاوة الاصدار بمبلغ ٢٥٢,٥٠٣,٨٤٠ جنيه مصري، تم التأشير بالسجل التجاري بتاريخ ١٠ نوفمبر ٢٠١٦.

٢٤ - الإيرادات

٢٠٢٢ جنيه مصري	٢٠٢٣ جنيه مصري	
٤,٢٨٩,٩٣٥,٠٤٦	٨,٨٦١,٨٨٤,٦٠٣	مشروع مراسي*
٢,٠٤١,٧٠٠,٠١٧	٤,٣٥٩,٩٥٧,٤٦٩	مشروع أب تاون كايرو*
٧,٩٣٩,٣٢٣,٠٣١	١,١١٦,٥٤٢,٧٢١	مشروع ميفيدا*
٤٦٥,٢٢٢,١٩٤	٧٥٧,٣٠٩,٤٨٢	إيرادات الفنادق والضيافة
١٤,٧٣٦,١٨٠,٢٨٨	١٥,٠٩٥,٦٩٤,٢٧٥	

*تتمثل الإيرادات من بيع عقارات للمشروعات لغرض التطوير قيمة مبيعات الوحدات التي تم تسليمها في وقت محدد خلال السنة مخصومة باستخدام معدل الفائدة الفعال، وتقدم الشركة عدة نماذج للدفع من "تقسيم حتى التسليم" الي "أقساط ممتدة على مدى ٨ سنوات"، ويختلف سعر الوحدة طبقاً إلى جدول التقسيط المحدد من قبل العميل.

٢٥ - تكلفة الإيرادات

٢٠٢٢ جنيه مصري	٢٠٢٣ جنيه مصري	
٢,٤٢٤,٠٥٨,٣٧٨	٤,٧١٠,٣٤٦,٢٤٥	مشروع مراسي*
١,٣٥٠,١٦٤,٨٣٣	٣,٠٠٠,٩٨٣,٤٢١	مشروع أب تاون كايرو*
٤,٠١٦,١٥١,٤٢٢	٢١٣,٨٣٤,٣٨٦	مشروع ميفيدا*
٣٢٩,٠٦٨,٧٤٣	٤٧٠,٤٠٩,٣٢٢	تكلفة الإيرادات للفنادق والضيافة
٨,١١٩,٤٤٣,٣٧٦	٨,٣٩٥,٥٧٣,٣٧٤	

* تتضمن تكلفة المشروعات قيمة رد انخفاض في قيمة العقارات لغرض التطوير في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣: صفر جنيه مصري بينما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢: رد انخفاض ١,١٨٩,٨٢١ جنيه مصري .

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٢٦- مصروفات بيعية و تسويقية

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٧,١٥٨,٤٧٠	٩٨٧,٢٢٢	دعاية
٢٠,٢٧٦,٣٧٠	٢١,٧٠٩,٢٩٦	مصروفات إهلاك أصول ثابتة (إيضاح ٤)
٦,٨٦٠,٧٩٨	٦,٤٧٤,٠٩١	مصروفات إهلاك أصول حق انتفاع (إيضاح ٩)
١٤,٢٥٦,٧٠٤	٢٣,٧٤٨,٩٢١	منتجات تسويقية وخامات
١٦,٩٨٠,٤٣٤	٤٢,٥٩١,٨٤٠	حفلات ومعارض
٢٥٤,٥٤٨,٤٢٢	٢٧٤,٧٢٦,٣٣٦	عمولة مبيعات
٥٥,٩٣٩,٠٦٠	١٨,٤٦٣,٩٥٢	مصروفات تسويقية أخرى
٣٨٦,٠٢٠,٢٥٨	٣٨٨,٧٠١,٦٥٨	

٢٧- مصروفات عمومية وإدارية

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢٥٠,٥٢٤,٩٩١	٢٨٦,٩٤٩,٧٦٢	مصروفات إهلاك أصول ثابتة (إيضاح ٤)
٥٥,٠٥٣,٣٧١	٩٤,٤١٢,٥١٥	مصروفات إهلاك استثمار عقاري (إيضاح ٨)
١٥٦,٢٤١,٤٢٩	١٨٣,٦٥٦,٣٨٦	أيا ومرتببات
٥١,٦٣٠,٠٤١	٣٦,٩٣٥,٨٨٨	مصروفات مهنية
٥٦,٠٩٢,٢٨١	١١٠,٣٠٣,٥٤٢	مصروفات حاسبات وتكنولوجيا
٢٠,١٣٣,٥٥٧	٢٤,٣١١,٠٣١	مصروفات سفر وترفيه
٥,٣٧٧,٨٢٨	٣,٨٣٥,٢٦٣	اتصالات
٩٧,١٨٢,٤٩٤	١١٦,٦٢٥,٦٦٠	مصروفات إدارة الخدمات
١٣,٤٤٠,٧٤٢	١٤,٣٣٩,٩٦٨	مصروفات بنكية أخرى
٤١,٧٢٨,٦١٣	٤٣,٦١١,٤٧١	المساهمة التكافلية للتأمين الصحي
٢٦٨,١٣١,٥٦٥	١٧٨,٦٩٨,٩٨٠	تبرعات
٢١,٧٥١,٣٧٤	٢٦,٢٣٩,٣٥٧	مصروفات أخرى
١,٠٣٧,٢٨٨,٢٨٦	١,١١٩,٩١٩,٨٢٣	

٢٨- إيرادات تمويلية

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١١٥,٥٨٧,٢٦٣	٤٩٢,٣٩١,٦١٩	فوائد من الودائع والحسابات الجارية
٩٣١,٢٨٨,٨١٧	٩٤٠,٠٩٥,٣٦٤	فوائد من أصول مالية بالتكلفة المستهلكة
٢,٢٢٥,٢٢١,٢٠٨	١,٩٩٢,١٤٩,٥٥٤	أرباح فروق عملة غير محققة
١٩٠,٩٥٥,٨٤٤	١٨,٥٥٢,٦١٦	أرباح فروق عملة محققة
٣,٤٦٣,٠٥٣,١٣٢	٣,٤٤٣,١٨٩,١٥٣	

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٢٩ - مصروفات تمويلية

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٧١,٢٥٧,٣٤٤	٨٩,٢١١,٣٢٨	فوائد بنكية علي التسهيلات الائتمانية
٥,٧٨٢,٢٩٢	٤,٩٢٢,٤٩٥	فوائد تمويلية - التزامات الايجار (إيضاح ٩)
٧٤٥	٢,٣١٧,٢٢٦	مصروفات بنكية أخرى
<u>٧٧,٠٤٠,٣٨١</u>	<u>٩٦,٤٥١,٠٤٩</u>	

٣٠ - ضرائب الدخل

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
جنيه مصري	جنيه مصري	
(١,٥٩٧,٠٢٥,٧٤٩)	(١,٦٢١,٨٨٠,١٤١)	الضريبة الجارية
(٤٣٧,١٦٥,٩٤٩)	(٣١٨,٩٥٨,١٠٥)	الضريبة المؤجلة
<u>(٢,٠٣٤,١٩١,٦٩٨)</u>	<u>(١,٩٤٠,٨٣٨,٢٤٦)</u>	

ضرائب الدخل المؤجلة

قائمة الأرباح أو الخسائر		قائمة المركز المالي		
٢٠٢٢	٢٠٢٣	٢٠٢٢	٢٠٢٣	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
(١٢,٦٦٠,٢٧٤)	٧,١١١,٩٢٦	(٥٩,٣٥٢,٠٩٣)	(٥٢,٢٤٠,١٦٧)	إهلاك الأصول الثابتة
٥٧,٢٧٣,٣٩٦	٦١,٨١٣,٤٢٥	(١٠٧,٦٨٢,٩٩٥)	(٤٥,٨٦٩,٥٧٠)	عمولة مبيعات مؤجلة
(٥٠٠,٦٧٤,٧٧٢)	(٤٤٨,٢٣٣,٦٥٠)	(٥٠٠,٦٧٤,٧٧٢)	(٩٤٨,٩٠٨,٤٢٢)	فروق عملة غير محققة
١٨,٨٩٥,٧٠١	٦٠,٣٥٠,١٩٤	٣٣٤,٠٧١,٧٠٣	٣٩٤,٤٢١,٨٩٧	مخصصات ومصروفات مستحقة
<u>(٤٣٧,١٦٥,٩٤٩)</u>	<u>(٣١٨,٩٥٨,١٠٥)</u>	<u>(٣٣٣,٦٣٨,١٥٧)</u>	<u>(٦٥٢,٥٩٦,٢٦٢)</u>	ضريبة الدخل المؤجلة أصل / (التزام)

٣١ - الموقف الضريبي

أ - ضرائب شركات الأموال

- تقوم الشركة بتقديم الإقرارات الضريبية في المواعيد القانونية.
- تم فحص دفاتر الشركة منذ بدء النشاط حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ وتم السداد.
- يتم فحص دفاتر الشركة من ١ يناير ٢٠٢٠ وحتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠.
- لم يتم فحص دفاتر الشركة عن الفترة من ١ يناير ٢٠٢١ وحتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣.

ب - ضرائب كسب العمل

- تم فحص دفاتر الشركة من بداية النشاط حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ وتم السداد.
- لم يتم فحص دفاتر الشركة من ١ يناير ٢٠٢١ وحتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣.

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٣١- الموقف الضريبي (تابع)

ج - ضرائب المبيعات / ضريبة القيمة المضافة

- تم فحص دفاتر الشركة منذ بداية النشاط حتى عام ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ وتم السداد.
- لم يتم فحص دفاتر الشركة من ١ يناير ٢٠٢٣ وحتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣.

د - ضريبة الدمغة

- تم فحص دفاتر الشركة عن الفترة منذ بداية النشاط وحتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ وتم السداد.
- تم فحص دفاتر الشركة عن الفترة من ١ يناير ٢٠٢٠ وحتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ وقامت الشركة بالأعتراض على نتيجة الفحص وتم تحويلها للجنة الداخلية والتي لم تصدر قرار حتى تاريخه .
- لم يتم فحص دفاتر الشركة من ١ يناير ٢٠٢١ وحتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣.

٣٢- ربحية السهم

تم احتساب نصيب السهم في الأرباح عن طريق قسمة صافي الربح القابل للتوزيع على ملاك الأسهم العادية على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة. ليس لدى الشركة أسهم مخفضة.

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٦,٥٦٣,٣١٦,٦٤٠	٦,٧٨١,٥٠٦,٣١٠	صافي ارباح السنة
(٢٥٧,٨٢٨,٥٧٠)	(٣٠٩,٧٩٨,٠١٨)	نصيب العاملين (افتراضي)
٦,٣٠٥,٤٨٨,٠٧٠	٦,٤٧١,٧٠٨,٢٩٢	صافي الأرباح القابلة للتوزيع على ملاك الأسهم العادية
٤,٥٢٩,٣٣٨,٠٠٠	٤,٥٢٩,٣٣٨,٠٠٠	متوسط عدد الأسهم القائمة خلال السنة للأرباح الأساسية والمخفضة
١,٣٩	١,٤٣	نصيب السهم في أرباح السنة - الأساسي والمخفض

٣٣- الارتباطات

بلغت تعاقدات الشركة الخاصة بالأصول تحت التنفيذ وعقارات لغرض التطوير القائمة في تاريخ الميزانية غير مدرجة في القوائم المالية مبلغ ٤,٠٧٦,٢٥٦,٢٧١ جنيه مصري (٢٠٢٢: ٧,٥٦٩,١٩٣,٥٤٦ جنيه مصري).

ارتباطات ناتجة من التأجير التشغيلي - كمؤجر

قامت الشركة بتأجير الاستثمارات العقارية الخاصة بها، ويتمثل الحد الأدنى لقيمة الإيجارات المستقبلية المستحقة طبقاً لعقود الإيجار التشغيلي غير القابلة للإلغاء ولم يتم الاعتراف بها كأرصدة مدينة في تاريخ القوائم المالية كما يلي:

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٠٨,٥٠١,٨٣٦	١٢٦,٩٨٠,٧٥٨	خلال عام
٤٧٣,١١٥,٧٢٦	٦٠١,٢٧٧,٨١١	بعد عام ولا تتعدى خمسة أعوام
٧,٣٨١,٤٤٨,٨١٦	٨,٢٣٠,٢٠٠,٥٣٨	أكثر من خمس أعوام
٧,٩٦٣,٠٦٦,٣٧٨	٨,٩٥٨,٤٥٩,١٠٧	

٣٤- التزامات محتملة

- قامت الشركة بإصدار خطاب ضمان نهائي لصالح "الهيئة المصرية لحماية الشواطئ" في ٢٠١٧ و يتم تجديده سنوياً، غطاء خطاب الضمان البالغ ٥٠ مليون جنيه مصري مغطى بالكامل.

٣٥- شيكات آجلة (غير مدرجة ضمن بنود الميزانية)

تبلغ قيمة الشيكات الآجلة المحتفظ بها ٢٦,٩٢٠,٢٧٦,٤٢٣ جنيه مصري (٢٠٢٢ : ٣٠,٢٠٨,٨٩٩,٠٧٥ جنيه مصري) المستلمة من العملاء الخاصة بالوحدات الغير مسلمة وغير مدرجة ضمن بنود الميزانية. هذه الشيكات الآجلة تمثل الأقساط المستقبلية بناء على جدولة السداد لكل عميل وفقاً لسياسات الشركة.

٣٦- أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية

نظرة عامة

الشركة عرضة للمخاطر التالية الناشئة عن استخدام الأدوات المالية:

(أ) مخاطر الائتمان

(ب) مخاطر السوق

(ج) مخاطر السيولة

يقدم هذا الإيضاح معلومات حول مدى تعرض الشركة لكل من المخاطر المذكورة أعلاه، وأهداف الشركة وسياساتها وعملياتها فيما يتعلق بقياس هذه المخاطر وإدارتها.

يتحمل مجلس إدارة الشركة الأم مسؤولية وضع إطار عام لإدارة المخاطر التي تتعرض لها الشركة والإشراف عليه. وتتحمل الإدارة العليا بالشركة مسؤولية وضع ومتابعة سياسات إدارة المخاطر ورفع تقارير إلى الشركة الأم عن أنشطتها على أساس دوري منتظم.

الإطار الحالي لإدارة المخاطر المالية في الشركة عبارة عن مزيج من سياسات إدارة مخاطر موثقة رسمياً في بعض المجالات ومن سياسات إدارة مخاطر غير موثقة رسمياً في مجالات أخرى.

(أ) مخاطر الائتمان

خطر الائتمان هو خطر حدوث خسائر مالية تتكبدها الشركة في حال تعثر العميل أو الطرف المقابل في الوفاء بالتزاماته التعاقدية. تتعرض الشركة لمخاطر الائتمان بشكل رئيسي من ارصدة العملاء وأوراق القبض، المدينون المتنوعون والأرصدة المدينة الأخرى والمستحق من أطراف ذات علاقة، وكذا من أنشطتها المالية، بما في ذلك الودائع لدى البنوك والمؤسسات المالية.

خسائر الائتمان المتوقعة

تخصص الشركة كل تعرض لدرجة مخاطر الائتمان بناءً على البيانات التي يتم تحديدها على أنها تنبؤية لمخاطر الخسارة (بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر التصنيفات الخارجية وحسابات الإدارة وتوقعات التدفق النقدي والمعلومات العامة المتاحة عن العملاء) وكذلك تطبيق أحكام ائتمانية من ذوي الخبرة. يتم تعريف درجات مخاطر الائتمان باستخدام عوامل نوعية وكمية تدل على مخاطر التخلف وتتماشى مع تعريفات التصنيف الائتماني الخارجي. يتم احتساب معدل خسائر الائتمان المتوقعة بناءً على حالة التعثر والخبرة الفعلية لخسائر الائتمان على مدى عمر الشركة.

تستعين الشركة بمصفوفة مخصصات لقياس خسائر الائتمان المتوقعة لأصولها المالية. تحتسب معدلات الخسارة باستخدام طريقة "معدل التدوير" استناداً إلى احتمالية تقدم العملاء خلال مراحل متتالية من التأخر في السداد إلى الشطب. تحتسب معدلات الخسارة بصورة منفصلة للمخاطر الكامنة بمختلف القطاعات استناداً إلى الخصائص التالية لمخاطر الائتمان المشتركة – بما في ذلك التصنيف الائتماني للعميل والحكومة والمنطقة الجغرافية ومدة العلاقة مع العميل.

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٣٦- أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية (تابع)

ارصدة العملاء وأوراق القبض

أبرمت الشركة عقود بيع وحدات سكنية وأخرى تجارية بالتقسيط. تم تحديد تلك الأقساط في عقود البيع. وتعرض الشركة لخطر الائتمان فيما يتعلق بتلك الأقساط المستحقة. ولكن الملكية القانونية للوحدات السكنية والتجارية لا تنتقل إلى المشتري إلا بعد تسديد جميع الأقساط. إضافة إلى ذلك، تتابع الشركة الأقساط المستحقة بشكل مستمر وبالتالي فإن تعرض الشركة لخطر الديون المدومة ليس جوهرياً. يتأثر تعرض الشركة لمخاطر الائتمان بشكل رئيسي بالصفات الفردية لكل عميل على حدة. أما الخصائص السكانية لقاعدة عملاء الشركة، وتشمل مخاطر التخلف عن السداد السائد بالصناعة والدولة التي يعمل بها العملاء، لها تأثير أقل على خطر الائتمان. تحصل الشركة على إيراداتها من عدد كبير من العملاء.

فيما يلي معلومات حول التعرض لمخاطر الائتمان فيما يتعلق بحسابات الشركة وأوراق القبض المستحقة باستخدام مصفوفة المخصصات واستناداً إلى تصنيف العملاء:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	الإجمالي	غير مستحق	عدد أيام التأخير في السداد			
			أقل من ٣٠ يوماً	بين ٣٠ إلى ٦٠ يوماً	بين ٦٠ إلى ٩٠ يوماً	أكثر من ٩٠ يوماً
٢٠٢٣	٩,٨٨٦,٤٨٤,٠٢٨	٩,٦٢٧,٧٧٧,٥٨٣	٧٢,٧٧٩,٧٨٩	٣٤,٤٨٦,٤٥١	٢٥,٣١٩,٩٨٩	١٢٦,١٢٠,٢١٦
علاء وأوراق قبض	٠,٨٩%	٠,٨٩%	٠,٨٩%	٠,٨٩%	٠,٨٩%	٠,٨٩%
معدل خسائر الائتمان	٠,٨٩%	٠,٨٩%	٠,٨٩%	٠,٨٩%	٠,٨٩%	٠,٨٩%
الإجمالي الكلي للقيمة الدفترية المقدرة عند التخلف	٨٧,٨٠٩,٢٤٧	٨٥,٥١١,٤٨٢	٦٤٦,٤١٢	٣٠٦,٣٠٠	٢٢٤,٨٨٦	١,١٢٠,١٦٨
خسائر الائتمانية المتوقعة						
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	الإجمالي	غير مستحق	عدد أيام التأخير في السداد			
			أقل من ٣٠ يوماً	بين ٣٠ إلى ٦٠ يوماً	بين ٦٠ إلى ٩٠ يوماً	أكثر من ٩٠ يوماً
٢٠٢٢	٧,٧٥٤,٠٤٩,١٦١	٧,٦٠٠,٤٥٥,٠٢٦	٥,٤٨٨,٥٣٥	٢٦,٥٤٨,٦٠٦	١٨,٦٦٧,٩٠٣	١٠٢,٨٨٩,٠٩١
علاء وأوراق قبض	٠,٦٧%	٠,٦٧%	٠,٦٧%	٠,٦٧%	٠,٦٧%	٠,٦٧%
معدل خسائر الائتمان	٠,٦٧%	٠,٦٧%	٠,٦٧%	٠,٦٧%	٠,٦٧%	٠,٦٧%
الإجمالي الكلي للقيمة الدفترية المقدرة عند التخلف	٥١,٧٧١,٠٢١	٥٠,٧٤٤,١٥٩	٣٦,٦٩٤	١٧٧,٤٩٢	١٢٤,٨٠٥	٦٨٧,٨٧١
خسائر الائتمان المتوقعة						

إن التعرض لمخاطر الائتمان فيما يتعلق بالمستحقات الأخرى للشركة، والمبالغ المستحقة من العملاء باستخدام مصفوفة مخصصات استناداً إلى خبرة الشركة السابقة بخسائر الائتمان المعدلة مقابل العوامل المستقبلية ترتبط بما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	الإجمالي	غير مستحق	عدد أيام التأخير في السداد			
			بين ١ إلى ٩٠ يوماً	بين ٩٠ إلى ١٨٠ يوماً	بين ١٨١ إلى ٣٦٠ يوماً	أكثر من ٣٦٠ يوماً
٢٠٢٣	٩١,٠١٨,٥٧٨	-	٢,٩٢%	٢,٩٢%	٢,٩٢%	١٠٠%
ارصدة مدينة أخرى - ومبالغ مستحقة من العملاء	٥٥,٢%	-	٢,٩٢%	٢,٩٢%	٢,٩٢%	١٠٠%
معدل خسائر الائتمان	١٦٤,٩٨١,٢٤٦	-	-	-	-	-
الإجمالي الكلي للقيمة الدفترية المقدرة عند التخلف	٩١,٠١٨,٥٧٨	-	-	-	-	-
خسائر الائتمان المتوقعة						

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٣٦- أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية (تابع)

عدد أيام التأخير في السداد						الإجمالي	غير مستحق
أكثر من ٣٦٠ يومًا	بين ١٨١ إلى ٣٦٠ يومًا	بين ٩٠ إلى ١٨٠ يومًا	بين ٩٠ إلى ٣٦٠ يومًا	بين ٩٠ إلى ٣٦٠ يومًا	أكثر من ٣٦٠ يومًا		
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
١٠٠٪	١,٥٨٪	١,٥٨٪	١,٥٨٪	١,٥٨٪	٩,٣٤٪	١٨٥,٧٨٣,٧٧٢	٦,٣٨٨,٩٣٨
١٤,٦٤٩,٢٣٩	٥٢,٢١٧,٠٦٨	٦٢,٨٤٥,٢٣٦	٤٩,٦٨٣,٢٩٢	٤٩,٦٨٣,٢٩٢	١٨٥,٧٨٣,٧٧٢	١٨٥,٧٨٣,٧٧٢	٦,٣٨٨,٩٣٨
١٤,٦٤٩,٢٣٩	٨٢٤,٠٦٢	٩٩١,٧٩١	٧٨٤,٠٧٦	٧٨٤,٠٧٦	١٠٠,٨٢٧	١٧,٣٤٩,٩٩٥	١٠٠,٨٢٧
٩							

أرصدة مدينة أخرى - ومبالغ مستحقة من العملاء

معدل خسائر الائتمان

الإجمالي الكلي للقيمة الدفترية المقدرة عند

التخلف

خسائر الائتمان المتوقعة

الأصول المالية الأخرى

فيما يتعلق بمخاطر الائتمان الناشئة عن الأصول المالية الأخرى الخاصة بالشركة، والأصول المالية بالتكلفة المستهلكة، تتعرض المنشأة لخطر الائتمان نتيجة لتعثر الطرف المقابل عن السداد، والحد أقصى للتعرض لخطر الائتمان يعادل القيمة الدفترية لهذه الأصول.

أرصدة بنوك

تقوم الشركة بتخفيض مخاطر الائتمان المتعلقة بأرصدة البنوك عن طريق التعامل مع البنوك جيدة السمعة. ويتولى القطاع المالي بالشركة بدعم من الشركة الأم إدارة مخاطر الائتمان الناشئة عن الأرصدة لدى البنوك والمؤسسات المالية. وتحد الشركة من تعرضها لخطر الائتمان عن طريق إيداع أرصدة الشركة لدى بنوك دولية فقط أو بنوك محلية ذات سمعة جيدة، بالإضافة إلى أن البنوك المحلية تخضع لرقابة البنك المركزي المصري وبالتالي يعتبر خطر الائتمان ضئيل.

المستحق من أطراف ذات العلاقة

ترتبط أرصدة المستحق من أطراف ذات علاقة بالمعاملات التي تنشأ ضمن سياق الأعمال الاعتيادية للنشاط، ويكون تعرض تلك الأرصدة لخطر الائتمان منخفض ويكون الحد الأقصى المعرض للخطر هو القيمة الدفترية لهذه الأرصدة.

ب) مخاطر السوق

خطر السوق هو خطر تذبذب القيمة العادلة للتدفقات النقدية المستقبلية للأداة المالية نتيجة للتغيرات في أسعار السوق، مثل خطر سعر صرف العملات الأجنبية وخطر سعر الفائدة، وهي مخاطر من شأنها أن تؤثر على أرباح الشركة. وتتضمن الأدوات المالية التي تتأثر بخطر السوق القروض والتسهيلات ذات الفائدة والودائع. ويتمثل الهدف من إدارة خطر السوق في إدارة الخطر والسيطرة عليه ضمن حدود مقبولة وفي نفس الوقت تحقيق عوائد مجزية. لا تحتفظ ولا تصدر الشركة أدوات مالية مشتقة.

التعرض لخطر معدل الفائدة

خطر معدل الفائدة هو خطر تذبذب القيمة العادلة للتدفقات النقدية المستقبلية للأداة المالية نتيجة للتغيرات في معدلات الفائدة بالسوق ويتصل تعرض الشركة لمخاطر التغير في معدلات الفائدة بالسوق بشكل رئيسي بالتزامات الشركة بمعدل فائدة متغير وودائع ذات فائدة.

ويعاد تسعير الفائدة على الأدوات المالية ذات سعر الفائدة المتغير من فترة إلى أخرى لا تتعدى عام واحد. ويعرض الجدول التالي مدى تأثير تغير محتمل معقول في معدلات الفائدة في ظل بقاء جميع المتغيرات الأخرى ثابتة على أرباح الشركة قبل الضريبة (عن طريق التأثير على القروض ذات سعر الفائدة المتغير). ولا يوجد تأثير لهذا التغير على حقوق الملكية سوى أثر الأرباح على النحو الموضح أدناه:

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٣٦- أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية (تابع)

٢٠٢٢		٢٠٢٣	
الأثر على الأرباح قبل الضريبة	التغير في معدل الفائدة	الأثر على الأرباح قبل الضريبة	التغير في معدل الفائدة
جنيه مصري		جنيه مصري	
١١,٦٧١,٩٧٣	+١٪	١٤٥,١٧٦,٩٥١	+١٪
(١١,٦٧١,٩٧٣)	-١٪	(١٤٥,١٧٦,٩٥١)	-١٪
-	+١٪	-	+١٪
-	-١٪	-	-١٪

تم الإفصاح عن معدل الفائدة على القرض المستحق إلى أطراف ذات علاقة في الإيضاح (١٣-ب) المتمم للقوائم المالية. تم الإفصاح عن معدلات الفائدة على القروض من المؤسسات المالية في الإيضاح (١٦) للقوائم المالية.

التعرض لخطر سعر صرف العملات الأجنبية

يعرض الجدول التالي مدى تأثير تغير محتمل معقول في أسعار صرف الدولار الأمريكي، واليورو، والدرهم الإماراتي، والريال السعودي، والجنيه الإسترليني في ظل بقاء جميع المتغيرات الأخرى ثابتة. ويرجع الأثر الذي وقع على أرباح الشركة قبل الضريبة إلى التغيرات في قيمة الأصول والالتزامات النقدية. ويعد تعرض الشركة لخطر التغيرات في أسعار صرف جميع العملات الأجنبية الأخرى ليست جوهري.

٢٠٢٢		٢٠٢٣	
الأثر على الأرباح قبل الضريبة	التغير في سعر الصرف	الأثر على الأرباح قبل الضريبة	التغير في سعر الصرف
جنيه مصري		جنيه مصري	
٦٨٢,٣٧٥,٥٢٨	+١٠٪	٩٨٢,٢٧٥,٧٢٠	+١٠٪
(٦٨٢,٣٧٥,٥٢٨)	-١٠٪	(٩٨٢,٢٧٥,٧٢٠)	-١٠٪
٩٥,٦٦٩,٩٢٣	+١٠٪	١٢٦,٧٥٠,٠٠٨	+١٠٪
(٩٥,٦٦٩,٩٢٣)	-١٠٪	(١٢٦,٧٥٠,٠٠٨)	-١٠٪
٢,٣٨٩,٥٢٠	+١٠٪	٤٤٤,٩١٨	+١٠٪
(٢,٣٨٩,٥٢٠)	-١٠٪	(٤٤٤,٩١٨)	-١٠٪
٦٣٧,٨٣٦	+١٠٪	١٧٧,٦١١	+١٠٪
(٦٣٧,٨٣٦)	-١٠٪	(١٧٧,٦١١)	-١٠٪
٧٨,٢١٩	+١٠٪	١٩٦,١٧٥	+١٠٪
(٧٨,٢١٩)	-١٠٪	(١٩٦,١٧٥)	-١٠٪

ج) مخاطر السيولة

ترصد إدارة الشركة المحلية بدعم من الشركة الأم للتدفقات النقدية، ومتطلبات التمويل والسيولة الخاصة بالشركة. ويتلخص هدف الشركة في تحقيق توازن بين استمرارية التمويل وبين المرونة عن طريق الحصول على قروض من البنوك. وتدير الشركة مخاطر السيولة عن طريق الاحتفاظ باحتياطي كافي وعن طريق الحصول على تسهيلات أو القروض، وذلك من خلال متابعة التدفقات النقدية المتوقعة والفعالية بشكل مستمر والمطابقة بين استحقاق الأصول والالتزامات المالية.

الشركة لديها النقدية الكافية لسداد المصروفات التشغيلية المتوقعة وتتضمن مصروفات الالتزامات المالية. ويلخص الجدول أدناه تواريخ استحقاق الالتزامات المالية الخاصة بالشركة استناداً إلى الدفعات التعاقدية غير المخصصة.

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٣٦- أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية (تابع)

الإجمالي جنيه مصري	أكثر من ٥ سنوات جنيه مصري	من ١ إلى ٥ سنوات جنيه مصري	من ٣ إلى ١٢ شهر جنيه مصري	أقل من ٣ أشهر جنيه مصري	الالتزامات المالية
					في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
٣,٣٥٩,٠٧٨,٠٦٣	-	١,٥٢٢,٨٢٢,٣٤٩	١,٧٠٤,٧٨١,٥٦٥	١٣١,٤٧٤,١٤٩	تسهيلات ائتمانية
١,١٥١,١٧٨,٩٦٦	-	١,٠١٣,٩٥٣,٨٨٤	١٣٧,٢٢٥,٠٨٢	-	تأمينات ضمان أعمال
١٠,٣٢٩,٣٩٦,٨٢٠	-	-	-	١٠,٣٢٩,٣٩٦,٨٢٠	موردون ومصرفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
٥,٧٨٧,٣٥٠,١١٤	٦٨٧,٦٨٥,٤٩٢	٥,٠٩٩,٦٦٤,٦٢٢	-	-	التزامات طويلة الأجل
٣,٠٨٨,٤٩٨	-	-	-	٣,٠٨٨,٤٩٨	التزامات ايجار
٦٣,٦٧٧,٢٣٩	-	٦٣,٦٧٧,٢٣٩	-	-	مخصصات نهاية الخدمة
٣٤١,٧٩٠,١٣٨	-	-	-	٣٤١,٧٩٠,١٣٨	المستحق إلى أطراف ذات علاقة
٢١,٠٣٥,٥٥٩,٨٣٨	٦٨٧,٦٨٥,٤٩٢	٧,٧٠٠,١١٨,٠٩٤	١,٨٤٢,٠٠٦,٦٤٧	١٠,٨٠٥,٧٤٩,٦٠٥	إجمالي الالتزامات المالية غير المخصصة

الإجمالي جنيه مصري	أكثر من ٥ سنوات جنيه مصري	من ١ إلى ٥ سنوات جنيه مصري	من ٣ إلى ١٢ شهر جنيه مصري	أقل من ٣ أشهر جنيه مصري	الالتزامات المالية
					في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
٣,١٧٢,٧٧٣,١٥٤	-	١,٤١٧,١٦٥,٩٥٢	١,٧٥٥,٦٠٧,٢٠٢	-	تسهيلات ائتمانية
١,٠٨٢,٥٥٥,٧٨٩	-	٨٩٢,٧٧٠,٩٧٨	١٨٩,٧٨٤,٨١١	-	تأمينات ضمان أعمال
٧,٢٣٤,٢١٨,٨٩٣	-	-	-	٧,٢٣٤,٢١٨,٨٩٣	موردون ومصرفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
٥,٤٢٠,٩٧٧,٥٨٦	١,٤٤٩,٩٠٥,٤٠٣	٣,٩٣٦,٣٥٧,٤٥٠	٣٤,٧١٤,٧٣٣	-	التزامات طويلة الأجل
٥٨,٦٦٦,٢٣٠	٢٣,٦٢٦,١٩٥	٣٥,٠٤٠,٠٣٥	-	-	التزامات ايجار
٤٣,٥٨٦,٦١٨	-	٤٣,٥٨٦,٦١٨	-	-	مخصصات نهاية الخدمة
٢٢٧,٨٢٧,١٦٠	-	-	-	٢٢٧,٨٢٧,١٦٠	المستحق إلى أطراف ذات علاقة
١٧,٢٤٠,٦٠٥,٤٣٠	١,٤٧٣,٥٣١,٥٩٨	٦,٣٢٤,٩٢١,٠٣٣	١,٩٨٠,١٠٦,٧٤٦	٧,٤٦٢,٠٤٦,٠٥٣	إجمالي الالتزامات المالية غير المخصصة

٣٧- القيم العادلة للأدوات المالية

تتكون الأدوات المالية من الأصول المالية والالتزامات المالية. وتتضمن الأصول المالية للشركة أرصدة النقدية بالصندوق ولدى البنوك، أرصدة العملاء وأوراق القبض، وبعض الأرصدة المدينة أخرى، وأصول مالية بالتكلفة المستهلكة، والمستحق من أطراف ذات علاقة. أما الالتزامات المالية الخاصة بالشركة فتشمل التسهيلات الائتمانية وأرصدة الموردين والأرصدة الدائنة الأخرى، والمستحق إلى أطراف ذات العلاقة والتزامات طويلة الأجل والتزامات ايجار وتأمين ضمان الأعمال.

ولا تختلف القيم العادلة للأصول والالتزامات المالية جوهريا عن القيمة الدفترية الخاصة بها ما لم ينص على خلاف ذلك.

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٣٨- أرقام المقارنة

تم إعادة تبويب بعض أرقام المقارنة لسنة ٢٠٢٢ لتتطابق مع عرض القوائم المالية لهذه السنة كما موضح أدناه، تم إعادة تبويب خسائر الائتمان المتوقعة من مصروفات مدفوعة مقدماً ومدينون متنوعون وأرصدة مدينة أخرى إلى أرصدة النقدية بالصندوق ولدى البنوك و أصول مالية بالتكلفة المستهلكة كالتالي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

جنيه مصري

٣٨,٤٤٥,٤٥٩

(٥,٣٣٠,١٢٨)

(٣٣,١١٥,٣٣١)

-

عملاء و أوراق قبض

مصروفات مدفوعة مقدماً ومدينون متنوعون وأرصدة مدينة أخرى

اصول مالية بالتكلفة المستهلكة

٣٩- أحداث هامة

تم تخفيض سعر صرف الجنيه المصري مقابل الدولار وبعض العملات الأخرى، مما أسفر عن تحقيق أرباح من الفروقات النقدية غير المحققة بلغت ١,٩٩ مليار جنيه مصري للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، (٢,٢٢ مليار جنيه مصري للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢) تم تضمينها في مصروفات تمويلية.

٤٠- أحداث لاحقة

في ٢ فبراير ٢٠٢٤، قرر البنك المركزي المصري رفع سعر الإيداع الليلي، وسعر الإقراض الليلي، وسعر العملية الرئيسية بمقدار ٢٠٠ نقطة أساس ليصبحوا ٢١,٢٥ ٪، و ٢٢,٢٥ ٪، و ٢١,٧٥ ٪ على التوالي. كما تم رفع سعر الخصم بمقدار ٢٠٠ نقطة أساس ليصل إلى ٢١,٧٥ ٪. من المتوقع أن يؤثر ذلك على سياسات البنك في تسعير المنتجات الحالية والمستقبلية.